

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2019

**ärinimi:** osäühing Endover KVB

**registrikood:** 10308874

**tänavanimi:** Tartu mnt

**maja number:** 2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10145

**telefon:** +372 6660220

**e-posti aadress:** endover@endover.ee

## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 4  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 4  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 5  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 6  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 8  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                           | 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 Tööjõukulud                                    | 16 |
| Lisa 10 Seotud osapooled                              | 17 |
| Lisa 11 Konsolideerimata bilanss                      | 18 |
| Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 19 |
| Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 20 |
| Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 21 |
| Aruande allkirjad                                     | 22 |
| Vandeaudiitori aruanne                                | 23 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte põhitegevusalad on kinnisvara investeeringute teostamine ja seotud ettevõtetele kinnisvara arendusega seotud juhtimisteenuse pakkumine. Järgneval majandusaastal planeeritakse jätkata sama tegevusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2019        | 31.12.2018        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 1 236 979         | 859 389           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 7 689 740         | 7 119 347         | 2       |
| Varud                                                                    | 78 129            | 44 514            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>9 004 848</b>  | <b>8 023 250</b>  |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse                             | 1 127 200         | 369 699           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 16 123 406        | 21 210 764        | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 2 167 557         | 1 623 445         | 4       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 180 149           | 306 590           | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>19 598 312</b> | <b>23 510 498</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>28 603 160</b> | <b>31 533 748</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 2 088 211         | 2 119 200         | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 3 318 435         | 1 845 761         | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>5 406 646</b>  | <b>3 964 961</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 10 134 718        | 10 716 128        | 6       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 1 253 376         | 5 301 945         | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>11 388 094</b> | <b>16 018 073</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>16 794 740</b> | <b>19 983 034</b> |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 2 556             | 2 556             |         |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 256               | 256               |         |
| Realiseerimata kursivahed                                                | 47 173            | 2 179             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 11 545 723        | 13 708 574        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 212 712           | -2 162 851        |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>11 808 420</b> | <b>11 550 714</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>11 808 420</b> | <b>11 550 714</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>28 603 160</b> | <b>31 533 748</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2019           | 2018              | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 26 576 441     | 15 901 159        | 8       |
| Muud äritulud                                            | 37 855         | 33 832            |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -21 147 960    | -12 766 862       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -1 337 374     | -1 865 211        |         |
| Tööjõukulud                                              | -3 520 717     | -3 417 119        | 9       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -129 074       | -107 209          |         |
| Muud ärikulud                                            | -74 567        | -77 873           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>404 604</b> | <b>-2 299 283</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | -191 892       | 136 432           |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>212 712</b> | <b>-2 162 851</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>212 712</b> | <b>-2 162 851</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 212 712        | -2 162 851        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                            | 2019              | 2018              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 404 604           | -2 299 283        |
| Korrigeerimised                                            |                   |                   |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 129 074           | 107 209           |
| Muud korrigeerimised                                       | 0                 | -1 569 142        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>129 074</b>    | <b>-1 461 933</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | -1 521 523        | -2 243 834        |
| Varude muutus                                              | -33 615           | -8 477            |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | -2 575 896        | 3 519 122         |
| Laekunud intressid                                         | 77                | 0                 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>-3 597 279</b> | <b>-2 494 405</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                   |                   |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | -4 999            | -167 605          |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist   | 2 552             | 0                 |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel               | -560 000          | -362 027          |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                 | 13 000            | 1 002 833         |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                        | -762 209          | 0                 |
| Antud laenud                                               | -6 624 105        | -7 244 469        |
| Antud laenude tagasimaksed                                 | 5 928 624         | 7 105 063         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>-2 007 137</b> | <b>333 795</b>    |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                   |                   |
| Saadud laenud                                              | 7 293 286         | 6 051 123         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                | -3 773 100        | -3 810 447        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                         | -16 508           | -16 903           |
| Makstud intressid                                          | -318 845          | -182 326          |
| Muud laekumised finantseerimistegevusest                   | 2 750 000         | 300 000           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>5 934 833</b>  | <b>2 341 447</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>330 417</b>    | <b>180 837</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 859 389           | 676 373           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>330 417</b>    | <b>180 837</b>    |
| Valuutakursside muutuste mõju                              | 47 173            | 2 179             |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 1 236 979         | 859 389           |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                                                             |                              |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                              |                             |            |
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Kohustuslik<br>reservkapital | Realiseerimata<br>kursivahed | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| 31.12.2017                     | 2 556                                                       | 256                          | 110 735                      | 9 983 804                   | 10 097 351 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |                              |                              | -2 162 851                  | -2 162 851 |
| Muud muutused<br>omakapitalis  |                                                             |                              | -108 556                     | 3 724 770                   | 3 616 214  |
| 31.12.2018                     | 2 556                                                       | 256                          | 2 179                        | 11 545 723                  | 11 550 714 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |                              |                              | 212 712                     | 212 712    |
| Muud muutused<br>omakapitalis  |                                                             |                              | 44 994                       |                             | 44 994     |
| 31.12.2019                     | 2 556                                                       | 256                          | 47 173                       | 11 758 435                  | 11 808 420 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Endover KVB OÜ 2019.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamiseseadusele on koostatud keskmise ettevõtja raamatupidamise aastaaruanne. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

### 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 akumuleeritud 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 kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

#### **Tulud**

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st. müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised kauba omamisega seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, müügist saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

#### **Seotud osapooled**

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste 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 äriliste otsustele;
- 2) eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 47 265            | 47 265                           | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved         | 47 265            | 47 265                           | 0                   |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 7 625 984         | 7 625 984                        | 0                   |
| Muud nõuded                       | 16 019 406        | 0                                | 16 019 406          |
| Laenunõuded                       | 14 668 873        | 0                                | 14 668 873          |
| Intressinõuded                    | 1 350 533         | 0                                | 1 350 533           |
| Ettemaksed                        | 16 491            | 16 491                           | 0                   |
| Tulevaste perioodide kulud        | 5 452             | 5 452                            | 0                   |
| Muud makstud ettemaksed           | 11 039            | 11 039                           | 0                   |
| Muud nõuded                       | 104 000           | 0                                | 104 000             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>23 813 146</b> | <b>7 689 740</b>                 | <b>16 123 406</b>   |

  

|                                   | 31.12.2018        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |
|-----------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 51 936            | 51 936                           | 0                   |
| Ostjatelt laekumata arved         | 51 936            | 51 936                           | 0                   |
| Nõuded seotud osapoolte vastu     | 3 001 682         | 3 001 682                        | 0                   |
| Muud nõuded                       | 21 210 764        | 0                                | 21 210 764          |
| Laenunõuded                       | 19 602 067        | 0                                | 19 602 067          |
| Intressinõuded                    | 1 608 697         | 0                                | 1 608 697           |
| Ettemaksed                        | 13 233            | 13 233                           | 0                   |
| Tulevaste perioodide kulud        | 5 452             | 5 452                            | 0                   |
| Muud makstud ettemaksed           | 7 781             | 7 781                            | 0                   |
| Muud nõuded                       | 4 052 496         | 4 052 496                        | 0                   |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>28 330 111</b> | <b>7 119 347</b>                 | <b>21 210 764</b>   |

## Lisa 3 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                       |            |                                                           |                  |            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütaretevõtja registrikood                            | Tütaretevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                            | Osaluse määr (%) |            |
|                                                       |                       |            |                                                           | 31.12.2018       | 31.12.2019 |
| 12765305                                              | Metropoli Ehitus OÜ   | Eesti      | Ehitus                                                    | 100              | 100        |
| 14437108                                              | Metropoli Projekt OÜ  | Eesti      | Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine | 100              | 100        |

| Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                |            |          |            |                                        |               |                |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|------------|----------|------------|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Tütaretevõtja nimetus                                                | 31.12.2018     | Omandamine | Müük     | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | Muud muutused | 31.12.2019     |
| Metropoli Ehitus OÜ                                                  | 335 130        | 0          | 0        | 0          | 0                                      | 0             | 335 130        |
| Metropoli Projekt OÜ                                                 | 2 500          | 0          | 0        | 0          | 0                                      | 0             | 2 500          |
| <b>Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>337 630</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>                               | <b>0</b>      | <b>337 630</b> |

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

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |            |            |
|------------------------|---------|------------|------------|
|                        |         |            | Kokku      |
|                        | Maa     | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2017</b>      |         |            |            |
| Soetusmaksumus         | 28 626  | 3 147 937  | 3 176 563  |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0          | 0          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 28 626  | 3 147 937  | 3 176 563  |
|                        |         |            |            |
| Ostud ja parendused    | 0       | 379 181    | 379 181    |
| Müügid                 | -25 738 | -1 906 561 | -1 932 299 |
|                        |         |            |            |
| <b>31.12.2018</b>      |         |            |            |
| Soetusmaksumus         | 2 888   | 1 620 557  | 1 623 445  |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0          | 0          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 2 888   | 1 620 557  | 1 623 445  |
|                        |         |            |            |
| Ostud ja parendused    | 0       | 560 000    | 560 000    |
| Müügid                 | 0       | -13 000    | -13 000    |
| Muud muutused          | -2 888  | 0          | -2 888     |
|                        |         |            |            |
| <b>31.12.2019</b>      |         |            |            |
| Soetusmaksumus         | 0       | 2 167 557  | 2 167 557  |
| Akumuleeritud kulum    | 0       | 0          | 0          |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 0       | 2 167 557  | 2 167 557  |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                            |                             | Kokku          |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------|
|                         | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud materiaalsed põhivarad |                |
| <b>31.12.2017</b>       |                            |                             |                |
| Soetusmaksumus          | 146 435                    | 250 863                     | 397 298        |
| Akumuleeritud kulum     | -34 774                    | -115 184                    | -149 958       |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | <b>111 661</b>             | <b>135 679</b>              | <b>247 340</b> |
|                         |                            |                             |                |
| Ostud ja parendused     | 149 176                    | 17 284                      | 166 460        |
| Amortisatsioonikulu     | -85 916                    | -21 294                     | -107 210       |
|                         |                            |                             |                |
| <b>31.12.2018</b>       |                            |                             |                |
| Soetusmaksumus          | 260 837                    | 152 963                     | 413 800        |
| Akumuleeritud kulum     | -85 916                    | -21 294                     | -107 210       |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | <b>174 921</b>             | <b>131 669</b>              | <b>306 590</b> |
|                         |                            |                             |                |
| Ostud ja parendused     | 3 235                      | 1 794                       | 5 029          |
| Amortisatsioonikulu     | -100 477                   | -28 597                     | -129 074       |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -2 396                     | 0                           | -2 396         |
|                         |                            |                             |                |
| <b>31.12.2019</b>       |                            |                             |                |
| Soetusmaksumus          | 256 825                    | 154 757                     | 411 582        |
| Akumuleeritud kulum     | -181 542                   | -49 891                     | -231 433       |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | <b>75 283</b>              | <b>104 866</b>              | <b>180 149</b> |

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2019        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |                   | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |                   |                                  |                        |             |              |             |             |
| Krediitiasutus                       | 1 197             | 1 197                            |                        |             |              | EUR         | 10.01.2020  |
| Juriidiline isik                     | 830 000           | 830 000                          |                        |             | 15%          | EUR         | 10.11.2020  |
| Juriidiline isik                     | 1 250 000         | 1 250 000                        |                        |             | 15%          | EUR         | 31.10.2020  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>2 081 197</b>  | <b>2 081 197</b>                 |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                   |                                  |                        |             |              |             |             |
| Juriidiline isik                     | 66 000            | 0                                | 66 000                 |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 1 018 985         | 0                                | 1 018 985              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 3 124 605         | 0                                | 3 124 605              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 836 735           | 0                                | 836 735                |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 201 268           | 0                                | 201 268                |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 32 233            | 0                                | 32 233                 |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 317 342           | 0                                | 317 342                |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 4 524 847         | 0                                | 4 524 847              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>10 122 015</b> | <b>0</b>                         | <b>10 122 015</b>      |             |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | <b>19 717</b>     | <b>7 014</b>                     | <b>12 703</b>          |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>12 222 929</b> | <b>2 088 211</b>                 | <b>10 134 718</b>      |             |              |             |             |

|                                      | 31.12.2018        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |                   | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                  |                   |                                  |                        |             |              |             |             |
| Krediidasutus                        | 10 692            | 10 692                           |                        |             |              | EUR         | 10.01.2019  |
| Juriidiline isik                     | 12 000            | 12 000                           |                        |             |              |             |             |
| Juriidiline isik                     | 830 000           | 830 000                          |                        |             | 15%          | EUR         | 31.08.2019  |
| Juriidiline isik                     | 1 250 000         | 1 250 000                        |                        |             | 15%          | EUR         | 31.08.2019  |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>     | <b>2 102 692</b>  | <b>2 102 692</b>                 |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |                   |                                  |                        |             |              |             |             |
| Juriidiline isik                     | 719 110           | 0                                | 719 110                |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 1 018 985         | 0                                | 1 018 985              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 3 440 175         | 0                                | 3 440 175              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 1 013 655         | 0                                | 1 013 655              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 195 200           | 0                                | 195 200                |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 170 001           | 0                                | 170 001                |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 2 624 558         | 0                                | 2 624 558              |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 71 830            | 0                                | 71 830                 |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 937 278           | 0                                | 937 278                |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| Juriidiline isik                     | 505 619           | 0                                | 505 619                |             | 5%           | EUR         | 31.12.2022  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>     | <b>10 696 411</b> | <b>0</b>                         | <b>10 696 411</b>      |             |              |             |             |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | <b>36 225</b>     | <b>16 508</b>                    | <b>19 717</b>          |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | <b>12 835 328</b> | <b>2 119 200</b>                 | <b>10 716 128</b>      |             |              |             |             |

Lühiajalisele laenule summas 1 250 000 eurot on seatud hüpoteek summas 1 625 000 eurot.

Pikaajalised laenud summas 10 122 015 eurot on tagatiseta laenud.

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 2 900 251        | 2 690 769                         | 209 482             |
| Võlad töövõtjatele               | 224 492          | 224 492                           | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 403 174          | 403 174                           | 0                   |
| Muud võlad                       | 1 043 894        | 0                                 | 1 043 894           |
| Intressivõlad                    | 1 043 894        | 0                                 | 1 043 894           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 571 811</b> | <b>3 318 435</b>                  | <b>1 253 376</b>    |

  

|                                  | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 1 251 073        | 1 251 073                         | 0                   |
| Võlad töövõtjatele               | 252 876          | 252 876                           | 0                   |
| Maksuvõlad                       | 341 624          | 341 624                           | 0                   |
| Muud võlad                       | 941 085          | 0                                 | 941 085             |
| Intressivõlad                    | 941 085          | 0                                 | 941 085             |
| Muud võlad                       | 4 361 048        | 188                               | 4 360 860           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>7 147 706</b> | <b>1 845 761</b>                  | <b>5 301 945</b>    |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019              | 2018              |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                   |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                   |
| Eesti                                       | 26 576 441        | 15 901 159        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>26 576 441</b> | <b>15 901 159</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>26 576 441</b> | <b>15 901 159</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                   |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>26 576 441</b> | <b>15 901 159</b> |

## Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                      | 2 627 911        | 2 548 861        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 892 806          | 868 258          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>3 520 717</b> | <b>3 417 119</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 63               | 78               |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 23 644 756 | 11 170 254 | 24 211 175 | 15 998 357 |

### Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

|                                                                                                                                  | 2019                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste müügid |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 26 441 239                 |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                                               | 2019    | 2018    |
| Arvestatud tasu                                                               | 187 371 | 190 616 |

Seotud osapooltele antud laenud summas 14 668 873€ on tagatiseta.

## Lisa 11 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019        | 31.12.2018        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varad                                        |                   |                   |
| Käibevarad                                   |                   |                   |
| Raha                                         | 570 419           | 485 372           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 470 859         | 1 509 175         |
| Varud                                        | 58 711            | 31 798            |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 099 989</b>  | <b>2 026 345</b>  |
| Põhivarad                                    |                   |                   |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 465 050         | 705 049           |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 18 110 138        | 21 577 228        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 2 167 557         | 1 623 445         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 107 004           | 183 523           |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>21 849 749</b> | <b>24 089 245</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>25 949 738</b> | <b>26 115 590</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |
| Kohustised                                   |                   |                   |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 2 088 002         | 2 114 290         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 547 279           | 302 363           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>2 635 281</b>  | <b>2 416 653</b>  |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 10 134 718        | 10 716 128        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 043 894         | 946 788           |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>11 178 612</b> | <b>11 662 916</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>13 813 893</b> | <b>14 079 569</b> |
| Omakapital                                   |                   |                   |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556             | 2 556             |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256               | 256               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 12 033 209        | 10 971 152        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 99 824            | 1 062 057         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>12 135 845</b> | <b>12 036 021</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>25 949 738</b> | <b>26 115 590</b> |

## Lisa 12 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019           | 2018             |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 2 730 504      | 5 542 801        |
| Muud äritulud                               | 2 733          | 3 655            |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -145 002       | -2 049 483       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -652 628       | -1 088 488       |
| Tööjõukulud                                 | -1 582 668     | -1 479 296       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -78 313        | -63 693          |
| Muud ärikulud                               | -69 330        | -65 746          |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>205 296</b> | <b>799 750</b>   |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -105 472       | 262 307          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>99 824</b>  | <b>1 062 057</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>99 824</b>  | <b>1 062 057</b> |

## Lisa 13 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                            | 2019              | 2018              |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 205 296           | 799 750           |
| Korrigeerimised                                            |                   |                   |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 78 313            | 63 693            |
| Muud korrigeerimised                                       | 0                 | -1 569 231        |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>78 313</b>     | <b>-1 505 538</b> |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | -934 233          | -471 268          |
| Varude muutus                                              | -26 913           | -2 398            |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | 244 916           | -63 950           |
| Laekunud intressid                                         | 921               | 23                |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>-431 700</b>   | <b>-1 243 381</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                   |                   |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | -1 794            | -58 756           |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist   | 0                 | 1 145             |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel               | -560 000          | -362 027          |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                 | 13 000            | 1 002 833         |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                        | -762 208          | 0                 |
| Antud laenud                                               | -8 413 960        | -7 244 469        |
| Antud laenude tagasimaksed                                 | 7 056 591         | 7 105 063         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>-2 668 371</b> | <b>443 789</b>    |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                   |                   |
| Saadud laenud                                              | 7 293 286         | 6 688 789         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                | -3 773 101        | -5 382 007        |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                         | -16 508           | -16 903           |
| Makstud intressid                                          | -318 559          | -219 152          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>3 185 118</b>  | <b>1 070 727</b>  |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>85 047</b>     | <b>271 135</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 485 372           | 214 237           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>85 047</b>     | <b>271 135</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 570 419           | 485 372           |

## Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
| <b>31.12.2017</b>              | 2 556                       | 256                          | 10 000 748                  | 10 003 560 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 1 062 057                   | 1 062 057  |
| Muud muutused<br>omakapitalis  |                             |                              | 970 404                     | 970 404    |
| <b>31.12.2018</b>              | 2 556                       | 256                          | 12 033 209                  | 12 036 021 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             |                              | 99 824                      | 99 824     |
| <b>31.12.2019</b>              | 2 556                       | 256                          | 12 133 033                  | 12 135 845 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.08.2020

**osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ENDO TÕNUVER       | Juhatuse liige     | 21.08.2020           |
| ROBERT LAUD        | Juhatuse liige     | 10.08.2020           |

## 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 31.12.2019 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 31.12.2019 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

12.08.2020

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AARE OLANDER       | Vandeaudiitor      | 12.08.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 11 545 723        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 212 712           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 758 435</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 758 435        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 758 435</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 11 545 723        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 212 712           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 758 435</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 758 435        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 758 435</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                  | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük | 68101      | 2730504         | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| Endo Tõnuver   | 37406084255                               |                   | 3056 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

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