

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	7 690 240	7 119 347	2
Varud	78 129	44 514	
Kokku käibevarad	9 005 348	8 023 250	
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
Kokku põhivarad	19 598 312	23 510 498	
Kokku varad	28 603 660	31 533 748	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 088 211	2 119 200	6
Võlad ja ettemaksed	3 318 435	1 845 761	7
Kokku lühiajalised kohustised	5 406 646	3 964 961	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 134 718	10 716 128	6
Võlad ja ettemaksed	1 253 376	5 301 945	7
Kokku pikaajalised kohustised	11 388 094	16 018 073	
Kokku kohustised	16 794 740	19 983 034	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 056	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	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	11 808 920	11 550 714	
Kokku omakapital	11 808 920	11 550 714	
Kokku kohustised ja omakapital	28 603 660	31 533 748	

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	
Ärikasum (kahjum)	404 604	-2 299 283	
Muud finantstulud ja -kulud	-191 892	136 432	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	212 712	-2 162 851	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 712	-2 162 851	
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
Kokku korrigeerimised	129 074	-1 461 933
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
Kokku rahavood äritegevusest	-3 597 279	-2 494 405
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
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 007 137	333 795
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
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 934 833	2 341 447
Kokku rahavood	330 417	180 837
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	859 389	676 373
Raha ja raha ekvivalentide muutus	330 417	180 837
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 nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	110 735	9 983 804	10 097 351
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-2 162 851	-2 162 851
Muud muutused 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 (kahjum)				212 712	212 712
Muud muutused omakapitalis	500		44 994		45 494
31.12.2019	3 056	256	47 173	11 758 435	11 808 920

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 raamatupidamisseadusele 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 nüüdsväärtuses, 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	7 626 484	7 626 484	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 813 646	7 690 240	16 123 406

	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 330 111	7 119 347	21 210 764

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja 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

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja 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
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	337 630	0	0	0	0	0	337 630

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	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	28 626	3 147 937	3 176 563
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	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
31.12.2018			
Soetusmaksumus	2 888	1 620 557	1 623 445
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	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
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	2 167 557	2 167 557
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	2 167 557	2 167 557

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

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

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediidiasutus	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
Lühiajalised laenud kokku	2 081 197	2 081 197					
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
Pikaajalised laenud kokku	10 122 015	0	10 122 015				
Kapitalirendikohustised kokku	19 717	7 014	12 703				
Laenukohustised kokku	12 222 929	2 088 211	10 134 718				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta 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
Lühiajalised laenud kokku	2 102 692	2 102 692					
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
Pikaajalised laenud kokku	10 696 411	0	10 696 411				
Kapitalirendikohustised kokku	36 225	16 508	19 717				
Laenukohustised kokku	12 835 328	2 119 200	10 716 128				

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
Kokku võlad ja ettemaksed	4 571 811	3 318 435	1 253 376

	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
Kokku võlad ja ettemaksed	7 147 706	1 845 761	5 301 945

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	26 576 441	15 901 159
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	26 576 441	15 901 159
Kokku müügitulu	26 576 441	15 901 159
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kokku müügitulu	26 576 441	15 901 159

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	2 627 911	2 548 861
Sotsiaalmaksud	892 806	868 258
Kokku tööjõukulud	3 520 717	3 417 119
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	3 471 359	1 509 175
Varud	58 711	31 798
Kokku käibevarad	4 100 489	2 026 345
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
Kokku põhivarad	21 849 749	24 089 245
Kokku varad	25 950 238	26 115 590
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 088 002	2 114 290
Võlad ja ettemaksed	547 279	302 363
Kokku lühiajalised kohustised	2 635 281	2 416 653
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	10 134 718	10 716 128
Võlad ja ettemaksed	1 043 894	946 788
Kokku pikaajalised kohustised	11 178 612	11 662 916
Kokku kohustised	13 813 893	14 079 569
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 056	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
Kokku omakapital	12 136 345	12 036 021
Kokku kohustised ja omakapital	25 950 238	26 115 590

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
Kokku ärikasum (-kahjum)	205 296	799 750
Muud finantstulud ja -kulud	-105 472	262 307
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	99 824	1 062 057
Aruandeaasta kasum (kahjum)	99 824	1 062 057

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
Kokku korrigeerimised	78 313	-1 505 538
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
Kokku rahavood äritegevusest	-431 700	-1 243 381
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 794	-58 756
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete 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
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 668 371	443 789
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
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 185 118	1 070 727
Kokku rahavood	85 047	271 135
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	485 372	214 237
Raha ja raha ekvivalentide muutus	85 047	271 135
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	570 419	485 372

Lisa 14 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	10 000 748	10 003 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 062 057	1 062 057
Muud muutused omakapitalis			970 404	970 404
31.12.2018	2 556	256	12 033 209	12 036 021
Aruandeaasta kasum (kahjum)			99 824	99 824
Muud muutused omakapitalis	500			500
31.12.2019	3 056	256	12 133 033	12 136 345

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.09.2020

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	18.09.2020
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	09.09.2020

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

Auditioretevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

10.09.2020

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	10.09.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 545 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 712
Kokku	11 758 435
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 758 435
Kokku	11 758 435

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 545 723
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 712
Kokku	11 758 435
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 758 435
Kokku	11 758 435

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 / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Endo Tõnuver	37406084255		3056 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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