

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: osühing Endover KVB

registrikood: 10308874

tänava nimi: Tartu mnt

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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 Laenukohustised	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 7 Tööjõukulud	15
Lisa 8 Seotud osapooled	15
Lisa 9 Konsolideerimata bilanss	16
Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne	17
Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 054 694	2 349 709	
Nõuded ja ettemaksed	1 026 870	1 151 610	2
Varud	7 289 507	27 924	
Kokku käibevarad	9 371 071	3 529 243	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 339 512	1 013 986	
Nõuded ja ettemaksed	17 227 950	16 576 445	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 534 275	5 522 679	4
Materiaalsed põhivarad	204 285	62 728	
Kokku põhivarad	21 306 022	23 175 838	
Kokku varad	30 677 093	26 705 081	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 978 245	2 099 464	5
Võlad ja ettemaksed	4 122 492	363 661	6
Kokku lühiajalised kohustised	7 100 737	2 463 125	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 198 357	12 921 972	5
Võlad ja ettemaksed	1 480 003	1 708 552	6
Kokku pikaajalised kohustised	9 678 360	14 630 524	
Kokku kohustised	16 779 097	17 093 649	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 056	3 056	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Realiseerimata kursivahed	115 537	82 801	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 378 256	12 023 231	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 400 891	-2 497 912	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	13 897 996	9 611 432	
Kokku omakapital	13 897 996	9 611 432	
Kokku kohustised ja omakapital	30 677 093	26 705 081	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	10 247 348	17 614 551
Muud äritulud	231 526	3 458 870
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 256 920	-19 139 623
Mitmesugused tegevuskulud	-946 723	-840 257
Tööjõukulud	-1 177 699	-2 507 016
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 119	-60 718
Muud ärikulud	-2 585	-560 740
Ärikasum (kahjum)	5 058 828	-2 034 933
Muud finantstulud ja -kulud	-657 937	-462 979
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 400 891	-2 497 912
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 400 891	-2 497 912
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 400 891	-2 497 912

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 058 828	-2 034 933
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	36 119	60 718
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-6 507
Muud korrigeerimised	-5 327 304	1 392 666
Kokku korrigeerimised	-5 291 185	1 446 877
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	89 756	703 748
Varude muutus	-4 609 260	50 205
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	3 554 338	-933 861
Laekunud intressid	376 218	302 035
Kokku rahavood äritegevusest	-821 305	-465 929
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-182 338	-1 780
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	4 662	27 854
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 114 065	-1 039 246
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 505 183	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-111 660	-209 151
Laekunud tütarettevõtjate müügist	150	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	750	0
Antud laenud	-5 525 278	-3 360 270
Antud laenude tagasimaksed	5 068 052	3 936 748
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	-1 451 764
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-354 544	-2 097 609
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 068 721	6 150 187
Saadud laenude tagasimaksed	-4 509 984	-2 197 033
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7 191	-7 014
Makstud intressid	-670 712	-351 715
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-119 166	3 594 425
Kokku rahavood	-1 295 015	1 030 887
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 349 709	1 236 979
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 295 015	1 030 887
Valuutakursside muutuste mõju	0	81 843
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 054 694	2 349 709

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3 056	256	47 173	11 758 435	11 808 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-2 497 912	-2 497 912
Muud muutused omakapitalis			35 628	264 796	300 424
31.12.2020	3 056	256	82 801	9 525 319	9 611 432
Aruandeaasta kasum (kahjum)				4 400 891	4 400 891
Väljakuulutatud dividendid				-145 000	-145 000
Muud muutused omakapitalis			32 736	-2 063	30 673
31.12.2021	3 056	256	115 537	13 779 147	13 897 996

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endover KVB OÜ 2021.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 Toimikonna 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 ülarentnikule. 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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	78 817	78 817	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	462 304	462 304	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	415 510	415 510	0
Laenunõuded	14 812 392	0	14 812 392
Muud nõuded	2 415 558	0	2 415 558
Intressinõuded	2 415 558	0	2 415 558
Ettemaksed	70 239	70 239	0
Tulevaste perioodide kulud	52 135	52 135	0
Muud makstud ettemaksed	18 104	18 104	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 254 820	1 026 870	17 227 950

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	53 627	53 627	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 047 066	1 047 066	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	14 521	14 521	0
Laenunõuded	15 265 657	0	15 265 657
Muud nõuded	1 310 788	0	1 310 788
Intressinõuded	1 310 788	0	1 310 788
Ettemaksed	36 396	36 396	0
Tulevaste perioodide kulud	5 080	5 080	0
Muud makstud ettemaksed	31 316	31 316	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 728 055	1 151 610	16 576 445

Pikaajalised laenunõuded summas 14 812 392 eurot on tagatiseta laenunõudud.

Lisa 3 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
14979401	Finance Assets & Holdings OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	0
14437108	Metropoli Projekt OÜ	Eesti	Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	100	100
14998278	Rocca B OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14998321	Rocca C OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Müük	31.12.2021
Metropoli Projekt	2 500	0	2 500
Finance Assets & Holdings OÜ	2 500	-2 500	0
Rocca B OÜ	109 500	0	109 500
Rocca C OÜ	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	117 000	-2 500	114 500

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	0	2 167 557	2 167 557
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	2 167 557	2 167 557
Ostud ja parendused	4 052 494	1 039 245	5 091 739
Muud muutused	0	-1 736 617	-1 736 617
31.12.2020			
Soetusmaksumus	4 052 494	1 470 185	5 522 679
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	4 052 494	1 470 185	5 522 679
Ostud ja parendused	276 210	204 643	480 853
Müügid	0	-816 934	-816 934
Ümberliigitamised	-2 652 323	0	-2 652 323
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 676 381	857 894	2 534 275
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	1 676 381	857 894	2 534 275

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediidiasutus	642	642				EUR	10.01.2022
Juriidiline isik	830 000	830 000			15%	EUR	10.12.2022
Juriidiline isik	1 250 000	1 250 000			15%	EUR	30.11.2022
Krediidiasutus	878 481	878 481			6,5%	EUR	06.06.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 959 123	2 959 123					
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	3 230 105	0	3 230 105		5%	EUR	31.12.2023
Juriidiline isik	836 735	0	836 735		5%	EUR	31.12.2023
Juriidiline isik	201 268	0	201 268		5%	EUR	31.12.2023
Juriidiline isik	70 000	0	70 000		5%	EUR	31.12.2023
Krediidiasutus	3 760 520	0	3 760 520		8,5%	EUR	05.06.2024
Pikaajalised laenud kokku	8 098 628	0	8 098 628				
Kapitalirendikohustised kokku	118 851	19 122	99 729				
Laenukohustised kokku	11 176 602	2 978 245	8 198 357				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Krediidasutus	4 064	4 064				EUR	10.01.2021
Juriidiline isik	830 000	830 000			15%	EUR	10.05.2021
Juriidiline isik	1 250 000	1 250 000			15%	EUR	30.04.2021
Juriidiline isik	8 209	8 209			6,5%	EUR	06.06.2022
Lühiajalised laenud kokku	2 092 273	2 092 273					
Pikaajalised laenud							
Krediidasutus	297 379	0	297 379		6,5%	EUR	06.06.2022
Juriidiline isik	1 000 000	0	1 000 000		10,5%	EUR	02.12.2022
Juriidiline isik	325 000	0	325 000		10,5%	EUR	14.12.2022
Juriidiline isik	300 000	0	300 000		10,5%	EUR	28.12.2022
Juriidiline isik	10 700	0	10 700		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	750 557	0	750 557		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	3 234 605	0	3 234 605		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	836 735	0	836 735		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	201 269	0	201 269		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	1 970 000	0	1 970 000		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	1 257 747	0	1 257 747		5%	EUR	31.12.2022
Juriidiline isik	2 732 468	0	2 732 468		5%	EUR	31.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	12 916 460	0	12 916 460				
Kapitalirendikohustised kokku	12 703	7 191	5 512				
Laenukohustised kokku	15 021 436	2 099 464	12 921 972				

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

Lühiajaline laen summas 878 481 eurot on tagatud esimese järjekorra hüpoteegiga. Pikaajalised laenud summas 3 760 520 eurot on tagatud esimese järjekorra hüpoteegiga ja pikaajalised laenud summas 4 338 108 eurot on tagatiseta laenud.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 913 759	1 913 759	0
Võlad töövõtjatele	91 880	91 880	0
Maksuvõlad	225 649	225 649	0
Muud võlad	1 480 003	0	1 480 003
Intressivõlad	1 480 003	0	1 480 003
Saadud ettemaksed	1 891 204	1 891 204	0
Muud saadud ettemaksed	1 891 204	1 891 204	0
Kokku võlad ja ettemaksed	5 602 495	4 122 492	1 480 003

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	61 309	61 309	0
Võlad töövõtjatele	69 150	69 150	0
Maksuvõlad	266 475	217 414	49 061
Muud võlad	1 667 065	7 574	1 659 491
Intressivõlad	1 667 065	7 574	1 659 491
Muud võlad	8 214	8 214	0
Kokku võlad ja ettemaksed	2 072 213	363 661	1 708 552

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	876 864	1 871 269
Sotsiaalmaksud	300 835	635 747
Kokku tööjõukulud	1 177 699	2 507 016
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	18	40

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	217 535	193 229

Lisa 9 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	335 701	1 882 135
Nõuded ja ettemaksed	937 931	1 441 524
Varud	25 015	27 924
Kokku käibevarad	1 298 647	3 351 583
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 454 232	1 131 206
Nõuded ja ettemaksed	20 901 501	20 207 862
Kinnisvarainvesteeringud	857 894	1 470 185
Materiaalsed põhivarad	204 285	58 066
Kokku põhivarad	23 417 912	22 867 319
Kokku varad	24 716 559	26 218 902
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 099 764	2 091 255
Võlad ja ettemaksed	347 569	299 632
Kokku lühiajalised kohustised	2 447 333	2 390 887
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	4 437 837	10 999 593
Võlad ja ettemaksed	1 480 003	1 691 783
Kokku pikaajalised kohustised	5 917 840	12 691 376
Kokku kohustised	8 365 173	15 082 263
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 056	3 056
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 988 326	12 133 033
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 359 748	-999 706
Kokku omakapital	16 351 386	11 136 639
Kokku kohustised ja omakapital	24 716 559	26 218 902

Lisa 10 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	10 471 269	1 195 552
Muud äritulud	221 876	1 534 089
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 256 920	-1 317 665
Mitmesugused tegevuskulud	-660 704	-435 656
Tööjõukulud	-1 177 699	-1 090 750
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 119	-49 290
Muud ärikulud	-2 582	-554 142
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 559 121	-717 862
Muud finantstulud ja -kulud	-199 373	-281 844
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 359 748	-999 706
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 359 748	-999 706

Lisa 11 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	5 559 121	-717 862
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	36 119	49 290
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-5 542
Muud korrigeerimised	-5 348 817	1 618 852
Kokku korrigeerimised	-5 312 698	1 662 600
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	503 593	643 762
Varude muutus	2 909	30 787
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-163 843	-215 322
Laekunud intressid	376 194	301 628
Kokku rahavood äritegevusest	965 276	1 705 593
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-182 338	-1 780
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	6 970
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 837 855	-1 039 246
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	3 505 183	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-111 660	-216 650
Laekunud tütarettevõtjate müügist	150	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	750	0
Antud laenud	-6 145 794	-6 120 067
Antud laenude tagasimaksed	5 769 146	4 514 439
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	450 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 418	-2 406 334
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	708 198	4 552 933
Saadud laenude tagasimaksed	-2 857 877	-2 217 771
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-7 191	-7 014
Makstud intressid	-352 422	-315 691
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 509 292	2 012 457
Kokku rahavood	-1 546 434	1 311 716
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 882 135	570 419
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 546 434	1 311 716
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	335 701	1 882 135

Lisa 12 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	3 056	256	12 133 033	12 136 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-999 706	-999 706
31.12.2020	3 056	256	11 133 327	11 136 639
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 359 748	5 359 748
Väljakuulutatud dividendid			-145 000	-145 000
Muud muutused omakapitalis			-1	-1
31.12.2021	3 056	256	16 348 074	16 351 386

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.05.2022

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	30.05.2022
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	16.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Endover OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Endover OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 „Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori 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 lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna 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.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Aare Olander

Vandeaudiitori number 342

Grow Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 103

Mustamäe tee 60, Tallinn, Harju maakond, 12916

16.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Endover KVB (registrikood: 10308874) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AARE OLANDER	Vandeaudiitor	16.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 378 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 400 891
Kokku	13 779 147
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 779 147
Kokku	13 779 147

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 378 256
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 400 891
Kokku	13 779 147
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 779 147
Kokku	13 779 147

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8780185	83.85%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	1601033	15.29%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	90051	0.86%	Ei

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