

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Endover OÜ

registrikood: 10308874

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Maakri tn 19/1

postisihthnumber: 10145

telefon: +372 6660220

e-posti aadress: endover@endover.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 8 Kapitalirent	15
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Osakapital	19
Lisa 12 Müügitulu	20
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 15 Tööjõukulud	21
Lisa 16 Muud ärikulud	21
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	21
Lisa 18 Seotud osapooled	21
Lisa 19 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Aruande allkirjad	28
Vandeaudiitori aruanne	29

Tegevusaruanne

Endover OÜ asutati 1997. aastal. Endover on rohkem kui 25 aastase panuse ja sihikindluse läbi tõusnud Eesti juhtivaks kinnisvaraarendajaks ning turu üheks tuntuimaks kinnisvarabrändiks.

Endover OÜ konsolideerimisgruppi kuuluvad 31.12.2023 seisuga järgmised Endover OÜ tütarettevõtted: Rocca B OÜ (100%), Rocca C OÜ (94%), VK12 OÜ (100%) ning Endover SRL (Rumeenia). Endover OÜ 100% osanik on Endo Tõnuver. Aruande esitamise seisuga on konsolideerimisgruppi lisandunud VK4 OÜ (100% Endover).

Endover OÜ põhitegevusalad on kinnisvara investeringute teostamine ja seotud ettevõtetele juhtimisteenuse pakkumine. 2023. aasta majandusaasta lõppes Endover OÜ-le eesmärgipäraselt ning 2024. aastal plaanitakse jätkata samade tegevustega, olulisi muudatusi strateegias ja juhtimis põhimõtetes ette näha ei ole.

Rocca B OÜ ja Rocca C OÜ on ettevõtted, mis tegelevad Endoveri Rocca Towers projekti arendusega Tallinnas, Haaberstis Päevalille tänaval. Rocca B OÜ tegeles 2023. aastal Rocca Towers II ja III kõrghoonetes olevate valmis korterite ja äripindade müügiga. 2023. aasta sügiseks olid Rocca B OÜ-s kõik ühikud müüdnud. 2024. aastal aktiivset tegevust Rocca B OÜ-s ei ole planeeritud. Rocca C OÜ tegeles 2023. aastal Rocca Towers IV (ja ühtlasi viimase) tornmaja ehituse ja eelmüügiga. Ehitus valmis kevadel 2024. aastal ning järgnevatel aastatel on plaanis Rocca C OÜ valmis ühikud müüa lõpptarbijatele.

Teistes konsolideerimisgrupi ettevõtetes hetkel aktiivset arendustegevust ei ole. 2024. aastal gruppi lisandunud tütarettevõtte VK4 OÜ omandas 2024. aastal kinnistu Volta kvartalis Põhja-Tallinnas eesmärgiga seda lähiaastatel arendama hakata. 2024. aastal tehakse ettevalmistavaid tegevusi.

Hooajaliselt olulist mõju konsolideerimisgrupi ettevõtete tegevusele ei oma, suuremahulisi uurimisprojekte ei ole planeeritud.

2023. aastal maksis Endover OÜ välja dividende summas 290 tuhat eurot (2022: 280 tuhat eurot). Järgnevatel aastatel on plaanis jätkata samas suurusjärgus dividendide maksetega.

Endover OÜ juhatusse kuulus 31.12.2023 seisuga 4 liiget.

Endoveri tutvustus

Endoveri kasvu on juhtinud oskus näha uusi võimalusi igas ajahetkes. Julgus uuteks väljakutseteks tuginedes usalusväärsel meeskonnal ja selgel visioonil – luua silmapaistvat arhitektuuri ning liita hoonete juurde uuenduslikud lisaväärtused. Kuigi kinnisvaraturg on aastate jooksul muutunud üha konkurentsitihedamaks, oleme jäänud oma visioonile kindlaks. See on aidanud meil mitte ainult muutuva olukorraga kohaneda, vaid seda muutust turul ise juhtida, olles suunanäitaja ja trendilooja.

Meie tugevuseks on professionaalne ja pühendunud meeskond. Juhime ja haldame ise kogu väärtusahelat, alates tootearendusest kuni müügi ja ehituseni. Endoveri tiimi moodustavad initsiatiivikad noored spetsialistid, kes jagavad sama visiooni, teadmisi ja arusaama, kuidas tuua kliendini erakordne arendusprojekt. Ühises koostöös valmivad mitte ainult kodud, vaid luuakse kinnisvaraturule terviklikke lisaväärtustega elukeskkonnasid ja kujundatakse elustiili.

Arhitektuur ja disain on tugevalt põimunud meie olemusega. Teeme koostööd tunnustatud arhitektidega, et luua unikaalseid kodusid, mis toovad maailmapraktika paremiku Eesti koduostjani. Läbi innovatiivse arhitektuuri ja moodsa disaini lahenduste loome ikoonilisi pealinna arendusprojekte nagu City Residence, Ambassador, Volta Loftid ja Rocca Towers. Need on kodud, mille üle saame uhked olla meie ja iga Endoveri kodu omanik.

"Juhindume soovist luua silmapaistvat arhitektuuri, mis annab pikaks ajaks linnaruumi lisaväärtust" Endo Tõnuver, juhatuse esimees ja asutaja.

Suurarenduste ja uusehitiste rajamise kõrval on Endoveri portfellis alati olnud ajalooliseid hooned. Endoveri on Tallinna linna poolt korduvalt tunnustatud miljööväärtuslike hoonete ajalootundliku rekonstrueerimise eest.

Kinnisvaraportaali City24 üleriigilise rahvahääletuse tulemusena on kolmel korral valitud just Endoveri projekt Eesti lemmik uusarenduseks.

Endover on end sisse seadnud kõigis pealinna armastatud linnaosades, tuues turule elukeskkonnasid, kõrghooneid ning mixed use elu-, vabaaja- ja ärikvartaleid.

Kuidas me seda teeme?

Arendus. Arendus on Endoveri süda, kust kõik saab alguse. Loomaks silmapaistvaid hooned ning uuenduslikke kodusid, on arendusprotsessi kaasatud kogenud tippjuhtkond ning kõigi osakondade parimad spetsialistid

Turundus. Arendus- ja turundusosakonna koostöös valmivad Endoveris isikupärased arendusprojektid, mille seast saab klient valida just enda elustiiliga sobiva. Turundusosakonna disainitundliku silma all valmivad hoonetesse maitsekad siseviimistlused, kaunid üldalad ning näidiskorterid. Turunduse käe läbi saab iga projekt oma identiteedi, mis keerleb ümber arhitektuuri, disaini ning elustiili.

Müük. Tunneme oma toodet paremini kui keegi teine, mistõttu on meie majasisene müügimeeskond lahutamatu osa koduostu protsessist. Endoveri kogenud müügiühid kaardistavad kliendi personaalsed ootused, et leida just neile täiuslik kodu.

Ehitus. Alates 2016. aastast on Endoveril oma ehitusettevõtte Metropoli Ehitus, mis aitab meil oma ärimudeli ja arendusprotsessid muuta veelgi efektiivsemaks. Juhtides kogu väärtusahelat, saame klientidele pakkuda usaldusväärset ja kindlat ehituskvaliteeti.

Turg

2023. aasta kinnisvaraturgu Eestis mõjutas keeruline majanduskeskkond, mida iseloomustas majanduslangus, kõrge inflatsioon, tõusvad intressimäärad ja geopoliitiline ebakindlus. Majanduskasvu aeglustumine ja tarbijate madal kindlustunne väljendusid kinnisvarasektoris tehingute arvu vähenemises ja ostuotsuste edasilükkamises. Paljud potentsiaalsed ostjad olid ettevaatlikud, kuna kiiresti tõusvad elamiskulud ja kõrgemad intressimäärad suurendasid laenukoormust ning vähendasid lipipääsetavust kinnisvaralaenuks.

Geopoliitiline ebakindlus, sealhulgas Venemaa sõda Ukrainas, tõi kaasa üldise ebakindluse ja investeringute ettevaatlikkuse, kuna riskide suurenemine pärssis investeringuid ning vähendas kindlust tulevikuprognoside osas.

2024-2025. aasta kinnisvaraturu prognoos Eestis on seotud mitmete teguritega. Siin on mõned aspektid, mis mõjutavad kinnisvaraturgu:

Majanduslik stabiliseerumine: Majanduslanguse järel võiks olla lähiaastatel oodata majanduse järkjärgulist stabiliseerumist, mis võiks suurendada tarbijate kindlustunnet ja elavdada kinnisvaraturgu. Ostjad, kes olid eelmisel aastal ettevaatlikud, võivad hakata taas kinnisvaratehinguid tegema.

Inflatsiooni aeglustumine: Kui inflatsioon jätkab aeglustumist ja intressimäärad stabiliseeruvad, võib see leevendada kinnisvaraturule avalduvat hinnasurvet. Kuigi intressimäärad võivad jääda kõrgeks võrreldes pandeemia-eelse tasemega, peaksid tipust allapoole langevad intressimäärad andma kindlust juurde nii arendajatele kui ka ostjatele. See võib aidata kaasa uusarenduste taastumisele ja tehinguaktiivsuse suurenemisele.

Kinnisvarahinnad tõenäoliselt ei kasva sama tempokalt kui varasematel aastatel, kuid stabiliseeruvad tasemele, mis vastab turu nõudlusele ja laenuvõimalustele.

Kokkuvõttes prognoositakse 2025. aastal Eesti kinnisvaraturu mõõdukat taastumist pärast 2023. aasta keerulist perioodi, kuid turuaktiivsus ja hinnad sõltuvad suuresti majanduse ja geopoliitilise olukorra stabiliseerumisest ning tarbijate kindlustunde taastumisest.

Peamised suhtarvud

	2023	2022
Ärikasumi marginaal (%)	12%	21%
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)	7%	17%
Puhaskasumi marginaal (%)	7%	17%
Omakapitali tootlus (ROE, %)	5%	28%
Varade tootlus (ROA, %)	2%	14%
Omakapitali määr (%)	45%	50%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,05	2,17
EBITDA (mln EUR)	1,68	6,45
EBITDA marginaal (%)	12%	21%
Tööjõukulud müügitulust (%)	10%	5%

Suhtarvude definitsioonid

Ärikasumi marginaal (%): Suhe ärikasumi ja müügitulu vahel.

Maksude-eelse kasumi marginaal (%): Arvutatakse kasumi enne maksustamist ja müügitulu suhtena.

Puhaskasumi marginaal (%): Suhe puhaskasumi ja müügitulu vahel.

Omakapitali tootlus (ROE, %): Arvutatakse puhaskasumi ja omakapitali suhtena.

Varade tootlus (ROA, %): Näitab puhaskasumi suhet ettevõtte varade mahuga.

Omakapitali määr (%): Arvutatakse omakapitali ja varade kogusumma suhtena

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: Arvutatakse käibevara ja lühiajaliste kohustuste suhtena.

EBITDA (mln EUR): See on ettevõtte ärikasumi ja kulumi summa.

EBITDA marginaal (%): Arvutatakse EBITDA ja müügitulu suhtena.

Tööjõukulud müügitulust (%): Arvutatakse tööjõukulude ja müügitulu suhtena.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 770 149	859 011	
Nõuded ja ettemaksed	1 157 621	1 344 240	2
Varud	13 314 065	14 562 441	3
Kokku käibevarad	16 241 835	16 765 692	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	96 803	61 473	
Finantsinvesteeringud	1 117 975	1 083 625	6
Nõuded ja ettemaksed	26 102 610	19 592 502	2
Materiaalsed põhivarad	104 860	139 442	
Kokku põhivarad	27 422 248	20 877 042	
Kokku varad	43 664 083	37 642 734	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 106 935	4 531 180	9
Võlad ja ettemaksed	3 222 259	3 188 701	10
Kokku lühiajalised kohustised	5 329 194	7 719 881	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 034 981	10 100 313	9
Võlad ja ettemaksed	725 348	855 372	10
Kokku pikaajalised kohustised	18 760 329	10 955 685	
Kokku kohustised	24 089 523	18 675 566	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 056	3 056	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Realiseerimata kursivahed	0	564	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 482 101	13 590 936	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 089 147	5 260 567	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	19 574 560	18 855 379	
Vähemususalus	0	111 789	
Kokku omakapital	19 574 560	18 967 168	
Kokku kohustised ja omakapital	43 664 083	37 642 734	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	14 193 147	30 952 923	12
Muud äritulud	20 799	96 231	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 621 177	-18 461 778	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 549 538	-1 964 225	14
Tööjõukulud	-1 466 842	-1 484 753	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 582	-64 336	7
Muud ärikulud	-44 140	-242 415	16
Ärikasum (kahjum)	2 497 667	8 831 647	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 453 623	-3 483 256	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 044 044	5 348 391	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 044 044	5 348 391	
Emaettevõtte aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 089 147	5 260 567	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-45 103	87 824	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 497 667	8 831 647	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	34 582	64 336	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-20 750	
Muud korrigeerimised	-1 899 656	-7 196 226	
Kokku korrigeerimised	-1 865 074	-7 152 640	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	186 619	59 017	
Varude muutus	1 248 376	-5 596 553	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	33 558	-1 961 486	
Laekunud intressid	27 716	322 780	
Kokku rahavood äritegevusest	2 128 862	-5 497 235	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-11 182	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	20 750	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-401 909	0	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 295 600	631 830	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-71 930	-34 293	
Antud laenud	-5 807 914	-6 025 813	
Antud laenude tagasimaksed	6 886 101	8 809 162	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 899 948	3 390 454	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 032 525	27 867 272	
Saadud laenude tagasimaksed	-16 448 617	-23 719 336	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-20 435	-23 472	
Makstud intressid	-1 391 145	-1 933 366	
Makstud dividendid	-290 000	-280 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 117 672	1 911 098	
Kokku rahavood	911 138	-195 683	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	859 011	1 054 694	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	911 138	-195 683	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 770 149	859 011	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	3 056	256	115 537	13 755 182	23 965	13 897 996
Aruandeaasta kasum (kahjum)				5 260 567	87 824	5 348 391
Väljakuulutatud dividendid				-280 000		-280 000
Muud muutused omakapitalis			-114 973	115 754		781
31.12.2022	3 056	256	564	18 851 503	111 789	18 967 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)				1 089 147	-45 103	1 044 044
Väljakuulutatud dividendid				-290 000		-290 000
Muud muutused omakapitalis			-564	-79 402	-66 686	-146 652
31.12.2023	3 056	256	0	19 571 248	0	19 574 560

Muud muutused omakapitalis on seotud vähemusosaluse omandamisega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endover OÜ 2023.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna Juhendid.

Ettevõtte on koostanud keskmise suurusega raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seisuga 31.12.2022 tõsteti muudest ärikuludest finantstuludesse/kuludesse 2 440 989 eurot.

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.

Endoveri konsolideerimise gruppi kuuluvad Rocca B OÜ, Rocca C OÜ, VK12 OÜ (vana nimega Metropoli Projekt OÜ) ning Endover SRL.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse bilansis arvelduskonto jääke.

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 arvele nende soetusmaksumuses. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on valitsev mõju. Tütarettevõtjat loetakse valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osakapitalist või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõtjatesse on kajastatud emaettevõtja aruannetes soetusmaksumuses. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Emaettevõtte bilansis kajastatud investeeringud tütarettevõtetesse elimineeritakse emaettevõtte osaluste vastu tütarettevõtte omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nende eeldatavistulevikus laekuvate maksete nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Nõuded liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varuna kajastatakse ka müügiks ostetud kaupa. Varude üksikud varude objektid on üksteisest selgelt eristatavad ning nende soetusmaksumuse kulusse kandmisel lähtutakse konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest (individuaalmaksumuse meetod). Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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:

mootorsõidukid – 20%-40% aastas;

Rendid

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

Finantskohustised

Finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud võlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Arvestatud, aga tasumata intressikohustusi kajastatakse bilansikirjel "Muud võlad". Saadud ettemakseid kajastatakse bilansikirjel "Muud saadud ettemaksed". Finantskohustusi liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on üle läinud müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadav tasu laekumine tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulu kajastatakse õiglasest väärtuses ning jooksev arvestus toimub kululiikide nimeliselt kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruadeperioodiga või pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab valitsevat või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) ettevõtteid, millel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle;
- 2) ettevõtte või tema emaeetvõtte juhtkond ja ettevõtte eraisikutest omanikud, kellel on valitsev või oluline mõju ettevõtte üle, eelmainitud isikute lähedased pereliikmed ning kõigi eelmainitud isikute valitseva või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- 3) muud seotud osapooled.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	54 623	54 623	0	
Ostjatelt laekumata arved	54 623	54 623	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	505 300	505 300	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	278 370	278 370	0	4
Laenunõuded	24 708 332	265 000	24 443 332	18
Muud nõuded	1 668 646	9 368	1 659 278	
Intressinõuded	1 668 646	9 368	1 659 278	18
Ettemaksed	44 960	44 960	0	
Muud makstud ettemaksed	44 960	44 960	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 260 231	1 157 621	26 102 610	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	666 476	666 476	0	
Ostjatelt laekumata arved	666 476	666 476	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	470 401	470 401	0	18
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	201 911	201 911	0	4
Laenunõuded	18 420 952	0	18 420 952	18
Muud nõuded	1 171 550	0	1 171 550	
Intressinõuded	1 171 550	0	1 171 550	18
Ettemaksed	5 452	5 452	0	
Muud makstud ettemaksed	5 452	5 452	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 936 742	1 344 240	19 592 502	

Lühiajaline laenunõue 265 tuhat eurot ja pikaajaline laenunõue 25 miljonit eurot on seotud isikute laenud, intressiga 5% ning laenud on tagatiseta.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	13 314 065	5 283 763
Lõpetamata toodang	13 314 065	5 283 763
Valmistoodang	0	9 260 957
Müügi ootel varud	0	9 260 957
Müügiks ostetud kaubad	0	17 721
Ostetud kaubad müügiks	0	17 721
Kokku varud	13 314 065	14 562 441

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	278 370	702 476	201 911	832 316
Üksikisiku tulumaks	0	31 222	0	36 976
Erisoodustuse tulumaks	0	10 277	0	10 379
Sotsiaalmaks	0	57 943	0	72 614
Kohustuslik kogumispension	0	2 489	0	2 941
Töötuskindlustusmaksed	0	3 707	0	4 965
Intress	0	6 511		
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	0	160
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	278 370	814 625	201 911	960 351

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
14437108	VK12 OÜ	Eesti	Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	100	100
14998278	Rocca B OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	96	100
14998321	Rocca C OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	94	94

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	31.12.2023
VK12 OÜ	2 500	0	2 500
Rocca B OÜ	109 500	240 500	350 000
Rocca C OÜ	2 500	0	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	114 500	240 500	355 000

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

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	1 299 282	1 299 282
Soetamine	13 050	13 050
Muud	-228 707	-228 707
31.12.2022	1 083 625	1 083 625
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	1 083 625	1 083 625
	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	1 083 625	1 083 625
Soetamine	36 600	36 600
Muud	-2 250	-2 250
31.12.2023	1 117 975	1 117 975
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	1 117 975	1 117 975

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	250 919	163 350	414 269	195 017	609 286
Akumuleeritud kulum	-224 068	0	-224 068	-180 933	-405 001
Jääkmaksumus	26 851	163 350	190 201	14 084	204 285
Ostud ja parendused	0	9 559	9 559	1 624	11 183
Amortisatsioonikulu	-26 851	-33 467	-60 318	-4 018	-64 336
Müügid (jääkmaksumuses)				-11 690	-11 690
31.12.2022					
Soetusmaksumus	250 919	172 909	423 828	157 676	581 504
Akumuleeritud kulum	-250 919	-33 467	-284 386	-157 676	-442 062
Jääkmaksumus	0	139 442	139 442	0	139 442
Amortisatsioonikulu	0	-34 582	-34 582	0	-34 582
31.12.2023					
Soetusmaksumus	250 919	172 909	423 828	157 676	581 504
Akumuleeritud kulum	-250 919	-68 049	-318 968	-157 676	-476 644
Jääkmaksumus	0	104 860	104 860	0	104 860

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Muud materiaalsed põhivarad	0	20 750
Kokku	0	20 750

Lisa 8 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
LHV Pank AS	84 502	15 708	68 794	2,8% + 6 kuu Euribor	EUR	05.01.2029	9
Kapitalirendikohustised kokku	84 502	15 708	68 794				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
LHV Pank AS	104 938	20 418	84 520	2,8% + 6 kuu Euribor	EUR	05.01.2029	9
Kapitalirendikohustised kokku	104 938	20 418	84 520				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Masinad ja seadmed	98 010	130 680
Kokku	98 010	130 680

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	830 000	830 000			15%	EUR	10.11.2024	
Juriidiline isik	1 250 000	1 250 000			15%	EUR	01.11.2024	
Krediitiasutus	11 227	11 227			18%	EUR	10.01.2024	
Lühiajalised laenud kokku	2 091 227	2 091 227						
Pikaajalised laenud								
Juriidiline isik	7 406 110	0	7 406 110		12%	EUR	30.06.2025	
Juriidiline isik	201 269	0	201 269		5%	EUR	31.12.2026	18
Juriidiline isik	5 431 100	0	5 431 100		5%	EUR	01.11.2027	18
Juriidiline isik	35 198	0	35 198		5%	EUR	31.12.2026	18
Juriidiline isik	55 000	0	55 000		5%	EUR	31.12.2026	18
Juriidiline isik	3 617 052	0	3 617 052		5%	EUR	31.01.2026	18
Juriidiline isik	1 220 458	0	1 220 458		5%	EUR	03.06.2026	18
Pikaajalised laenud kokku	17 966 187	0	17 966 187					
Kapitalirendikohustised kokku	84 502	15 708	68 794					8
Laenukohustised kokku	20 141 916	2 106 935	18 034 981					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Juriidiline isik	830 000	830 000			15%	EUR	10.08.2023	
Juriidiline isik	1 250 000	1 250 000			15%	EUR	30.07.2023	
Krediitiasutus	11 522	11 522			18%	EUR	10.01.2024	
Juriidiline isik	531 109	531 109			11%	EUR	25.09.2023	
Juriidiline isik	271 753	271 753			11%	EUR	25.09.2023	
Juriidiline isik	300 000	300 000			11%	EUR	25.09.2023	
Juriidiline isik	196 055	196 055			11%	EUR	25.09.2023	
Juriidiline isik	75 926	75 926			11%	EUR	30.09.2023	
Juriidiline isik	85 821	85 821			11%	EUR	18.10.2023	
Juriidiline isik	150 000	150 000			11%	EUR	21.10.2023	
Juriidiline isik	200 000	200 000			11%	EUR	26.10.2023	
Juriidiline isik	174 526	174 526			11%	EUR	30.10.2023	
Juriidiline isik	113 790	113 790			11%	EUR	06.11.2023	
Juriidiline isik	320 260	320 260			11%	EUR	30.11.2023	
Lühiajalised laenud kokku	4 510 762	4 510 762						
Pikaajalised laenud								
Krediitiasutus	4 220 478	0	4 220 478		8,5%	EUR	05.06.2024	
Juriidiline isik	3 787 614	0	3 787 614		5%	EUR	31.12.2024	18
Juriidiline isik	1 230 458	0	1 230 458		5%	EUR	31.12.2024	18
Juriidiline isik	201 269	0	201 269		5%	EUR	31.12.2024	18
Juriidiline isik	44 198	0	44 198		5%	EUR	31.12.2024	18
Juriidiline isik	55 000	0	55 000		5%	EUR	31.12.2024	18
Juriidiline isik	73 672	0	73 672		5%	EUR	31.12.2024	18
Juriidiline isik	103 000	0	103 000		5%	EUR	31.12.2024	18
Juriidiline isik	1 104	0	1 104		5%	EUR	31.12.2024	18
Juriidiline isik	176 842	0	176 842		11%	EUR	03.05.2023	
Juriidiline isik	122 158	0	122 158		11%	EUR	10.05.2023	
Pikaajalised laenud kokku	10 015 793	0	10 015 793					
Kapitalirendikohustised kokku	104 938	20 418	84 520					8
Laenukohustised kokku	14 631 493	4 531 180	10 100 313					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	12 612 220	10 505 532
Kokku	12 612 220	10 505 532

Lühiajalised laenud 1,25 miljonit eurot on tagatud I järjekorra hüpoteegiga ning 830 tuhat eurot on tagatiseta laen. Pikaajaline laen summas 7,4 miljonit eurot on tagatud I järjekorra hüpoteegiga ning 10,56 miljonit eurot on seotud isikute laenud, mis on tagatiseta.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	62 678	62 678	0	
Võlad töövõtjatele	86 687	86 687	0	
Võlad seotud osapooltele	1 298 033	1 298 033	0	18
Maksuvõlad	814 625	793 898	20 727	4
Muud võlad	768 305	63 684	704 621	
Intressivõlad	768 305	63 684	704 621	18
Saadud ettemaksed	917 279	917 279	0	
Muud saadud ettemaksed	917 279	917 279	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 947 607	3 222 259	725 348	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	106 964	106 964	0	
Võlad töövõtjatele	118 777	118 777	0	
Võlad seotud osapooltele	1 604 321	1 604 321	0	18
Maksuvõlad	960 351	662 438	297 913	4
Muud võlad	498 602	52 180	446 422	
Intressivõlad	498 602	52 180	446 422	18
Saadud ettemaksed	755 058	644 021	111 037	
Muud saadud ettemaksed	755 058	644 021	111 037	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 044 073	3 188 701	855 372	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 056	3 056
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustas 19 571 248 eurot (31.12.2022 seisuga 18 851 503 eurot). Dividendide välja maksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 15 656 998 eurot (31.12.22 seisuga 15 081 202 eurot) ning dividendide välja maksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 3 914 250 eurot (31.12.22 seisuga 3 770 301 eurot).

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 193 147	30 952 923
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 193 147	30 952 923
Kokku müügitulu	14 193 147	30 952 923
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endo kinnisvara ost/müük	13 281 348	29 900 825
Juhtimisteenus	880 365	965 085
Muu haldustegevus	31 434	87 013
Kokku müügitulu	14 193 147	30 952 923

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 621 177	18 461 778
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 621 177	18 461 778

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	297 063	118 378
Mitmesugused bürookulud	177 442	223 393
Lähetuskulud	62 689	61 303
Riiklikud ja kohalikud maksud	95 706	91 330
JUriidiline kulu	66 242	130 400
IT kulud	113 452	147 489
Müügiedendus	96 541	165 854
Turunduskulu	222 234	556 605
Konsultatsioonid	68 304	159 021
Lepingutasud	30 804	71 705
Müümata korterite kommunaalid	56 783	114 547
Sõidukitega seotud kulu	35 297	46 317
Muu	226 981	77 883
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 549 538	1 964 225

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 096 562	1 044 488
Sotsiaalmaksud	370 280	440 265
Kokku tööjõukulud	1 466 842	1 484 753
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	21	22

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	41 140	4 231
Muud	3 000	238 184
Kokku muud ärikulud	44 140	242 415

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulud	750 335	819 697
Intressikulud	-1 060 677	-1 861 964
Muu	-1 143 281	-2 440 989
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 453 623	-3 483 256

Muu finantskulu real kajastub allahindlus (2023.a. 852 129 eurot, 2022.a. 2 440 989 eurot), mis tuleneb juhtkonna hinnangul kaevatast väärtusest.

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	505 300	470 401	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	505 300	470 401	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 298 033	1 604 321	10

Kokku võlad ja ettemaksed	1 298 033	1 604 321	
----------------------------------	------------------	------------------	--

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 954 739	19 592 502	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 954 739	19 592 502	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 560 077	5 496 315	9
Kokku laenukohustised	10 560 077	5 496 315	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	704 621	446 871	10
Kokku võlad ja ettemaksed	704 621	446 871	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 228 291	12 108 144	9 743 933	19 592 502	
Kokku antud laenud	17 228 291	12 108 144	9 743 933	19 592 502	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	19 592 502	20 302 781	12 666 176	27 229 107	
Kokku antud laenud	19 592 502	20 302 781	12 666 176	27 229 107	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 338 108	5 778 854	4 620 647	5 496 315	
Kokku laenukohustised	4 338 108	5 778 854	4 620 647	5 496 315	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 496 315	9 185 925	4 122 163	10 560 077	
Kokku laenukohustised	5 496 315	9 185 925	4 122 163	10 560 077	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	880 365	2 228 000	2 792	1 154 000	7 114 457
Kokku müüdid	0	880 365	2 228 000	2 792	1 154 000	7 114 457

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		409 869			2 341 396	
Kokku ostetud		409 869			2 341 396	

ANTUD GARANTIID/TAGATISED	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	336 616	305 019

Lisa 19 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	695 365	607 431
Nõuded ja ettemaksed	831 545	713 111
Varud	3 005 659	2 799 073
Kokku käibevarad	4 532 569	4 119 615
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	452 023	176 193
Finantsinvesteeringud	1 117 975	1 083 625
Nõuded ja ettemaksed	25 094 860	20 982 039
Materiaalsed põhivarad	104 860	139 442
Kokku põhivarad	26 769 718	22 381 299
Kokku varad	31 302 287	26 500 914
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	2 106 935	2 111 940
Võlad ja ettemaksed	644 047	1 501 789
Kokku lühiajalised kohustised	2 750 982	3 613 729
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	10 628 871	5 635 569
Võlad ja ettemaksed	704 621	446 871
Kokku pikaajalised kohustised	11 333 492	6 082 440
Kokku kohustised	14 084 474	9 696 169
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 056	3 056
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 511 433	16 068 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703 068	733 359
Kokku omakapital	17 217 813	16 804 745
Kokku kohustised ja omakapital	31 302 287	26 500 914

Lisa 20 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	3 337 034	8 630 470
Muud äritulud	18 814	17 984
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-195 347	-628 027
Mitmesugused tegevuskulud	-1 107 828	-1 093 444
Tööjõukulud	-1 466 842	-1 484 753
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 582	-64 336
Muud ärikulud	-6 601	-4 951 860
Kokku ärikasum (-kahjum)	544 648	426 034
Muud finantstulud ja -kulud	158 420	307 325
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	703 068	733 359
Aruandeaasta kasum (kahjum)	703 068	733 359

Lisa 21 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	544 648	426 034
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	34 582	64 336
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-20 750
Muud korrigeerimised	-2 005 652	-2 690 100
Kokku korrigeerimised	-1 971 070	-2 646 514
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 434 132	224 820
Varude muutus	-206 586	-2 774 058
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-599 992	121 088
Laekunud intressid	222 406	322 717
Kokku rahavood äritegevusest	-576 462	-4 325 913
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-11 182
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	20 750
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-401 909	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 295 600	631 830
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-312 430	-34 293
Antud laenud	-5 553 226	-5 594 824
Antud laenude tagasimaksed	7 894 790	8 759 162
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 922 825	3 771 443
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 221 988	3 114 919
Saadud laenude tagasimaksed	-3 851 408	-1 331 297
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-20 435	-23 472
Makstud intressid	-318 574	-653 950
Makstud dividendid	-290 000	-280 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 258 429	826 200
Kokku rahavood	87 934	271 730
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	607 431	335 701
Raha ja raha ekvivalentide muutus	87 934	271 730
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	695 365	607 431

Lisa 22 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	3 056	256	16 348 074	16 351 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)			733 359	733 359
Väljakuulutatud dividendid			-280 000	-280 000
31.12.2022	3 056	256	16 801 433	16 804 745
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	3 056	256	16 801 433	16 804 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)			703 068	703 068
Väljakuulutatud dividendid			-290 000	-290 000
31.12.2023	3 056	256	17 214 501	17 217 813
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-355 220	-355 220
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			2 711 967	2 711 967
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	3 056	256	19 571 248	19 574 560

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.09.2024

Endover OÜ (registrikood: 10308874) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	30.09.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Endover OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Endover OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (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 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 lahknep 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.

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 arvamust. 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 mittevastamise 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 arvamuse 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 alusprintsibi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset 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 arvamust. 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.

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/

Tarmo Rahkama

Vandeaudiitori number 614

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

30.09.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Endover OÜ (registrikood: 10308874) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	30.09.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 482 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 089 147
Kokku	19 571 248
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	19 571 248
Kokku	19 571 248

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2228000	66.77%	Jah
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	1077600	32.29%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	31434	0.94%	Ei