

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

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	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kapitalirent	14
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 10 Osakapital	18
Lisa 11 Müügitulu	19
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 14 Tööjõukulud	20
Lisa 15 Muud ärikulud	20
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	20
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Aruande allkirjad	27
Vandeauditori aruanne	28

Tegevusaruanne

Ettevõtte ülevaade

Endover OÜ on 1997. aastal asutatud Eesti kapitalil põhinev kinnisvaraarendaja, kelle põhitegevuseks on investeerimisprojektide elluviimine ning arendus- ja juhtimisteenuste osutamine seotud ettevõtetele. Ettevõtte on tuntud oma terviklike arenduslahenduste poolest ning kujunenud üheks Eesti juhtivaks kinnisvarabrändiks.

Endover juhib kogu arendusprotsessi – alates arenduspotentsiaali hindamisest ja projekteerimisest kuni ehituse, turunduse, müügi ja halduseni. Ettevõtte osutab arendusprotsesside juhtimise teenuseid eelkõige juriidiliselt eraldiseisvatele arendusettevõtetele, mis ei kuulu Endoveri konsolideerimisgruppi, kuid mille lõplik kasusaaja on sama isik. Need üksused kasutavad Endoveri meeskonna kompetentsi ja süsteeme elamu- ning ärikinnisvara projektide elluviimiseks. Viimastel aastatel on ärikinnisvara juhtimisprojektide osakaal selgelt kasvanud, peegeldades vajadust professionaalse ja integreeritud arendusjuhtimise järele.

Ettevõtte vertikaalselt integreeritud mudel hõlmab oma arendus-, ehitus-, müügi- ja turundusüksusi, millest igaüks toetab projektide kvaliteetset ja kuluefektiivset teostust. Endoveri tiim koosneb kogenud valdkonnajuhtidest ning ambitsioonikatest noortest spetsialistidest, keda ühendab ühine eesmärk – kujundada arhitektuurset silmapaistvaid ja väärtust loovaid linnaruumi.

Ettevõtte portfelli kuuluvad mitmed tuntud arendused, sh City Residence, Ambassador, Viimsi Riviera, Volta kvartali arendused ja Rocca Towers kõrghooned. Lisaks uusarendustele on Endover tuntud ajalooliste hoonete tundliku restaureerimise poolest, mille eest on ettevõtet korduvalt tunnustanud Tallinna linn. Endoveri arendustegevus on keskendunud Tallinna hinnatumatasse linnaosadesse, kus luuakse terviklikke elu-, äri- ja vabaajafunktsioone ühendavaid kvartaleid.

Grupi struktuur ja tütarettevõtted

Seisuga 31.12.2024 kuuluvad Endover OÜ konsolideerimisgruppi järgmised tütarettevõtted:

- **Rocca B OÜ (100%)**
- **Rocca C OÜ (94%)**
- **VK12 OÜ (100%)**
- **VK4 OÜ (100%)**
- **Endover SRL (Rumeenia)**
2024. aastal lisandus gruppi VK4 OÜ, kes omandas kinnistu Volta kvartalis Põhja-Tallinnas, eesmärgiga alustada seal uusarendust. Grupi emaettevõtte omanik on Endo Tõnuver, kellel on Endover OÜ-s 100% osalus.

Tütarettevõtete tegevused

- **Rocca B OÜ** – keskendus Rocca Towers II ja III korterite ja äripindade müügile; kõik ühikud müüdnud 2023. aasta lõpuks, 2024. aastal aktiivset arendustegevust ei toimunud.
- **Rocca C OÜ** – 2024. aastal valmis Rocca Towers IV (viimane torn); järgnevatel aastatel keskendutakse valmis ühikute müügile.
- **VK4 OÜ** – omandas 2024. aastal kinnistu Volta kvartalis, arendustegevus on planeeritud lähiaastatesse.
- **VK12 OÜ** – Volta kvartalis paiknev kinnistu koos endise tootmishoonega. 2025. kevadeks lõpetati hoone kohandamine padelihalliks ja sõlmiti rendileping padelioperaatoriga, tagades rahavoo kuni uusarenduse alguseni.
- **Endover SRL (Rumeenia)** – aktiivne tegevus puudub.

Juhtimine ja omand

Endover OÜ juhatusse kuulus 2024. aasta lõpu seisuga 4 liiget. Ettevõtte ainuomanik on Endo Tõnuver.

Majandustulemused ja dividendipoliitika

1. aasta lõppes Endover OÜ jaoks eesmärgipäraselt. Ettevõtte maksis välja dividende summas **558 tuhat eurot** (2023: **290 tuhat eurot**). Dividendimaksete jätkumine on kavandatud ka edaspidi, lähtudes konservatiivsest, kuid järjepidevast kasumi jaotamise põhimõttest.

Tööprotsessid ja sisemised üksused

- **Arendus** – strateegiline planeerimine, visiooni arendamine ja projektide juhtimine.
- **Turundus** – projektide identiteedi loomine, sisekujunduslahendused, kommunikatsioon.
- **Müük** – majasisene meeskond tagab sujuva ja personaalsete vajadustega arvestava koduostukogemuse.
- **Ehitus** – tütarettevõtte Metropoli Ehitus tagab kvaliteedi ja ajagraafikute täitmise.

Turuolukord

2023–2024 aastatel mõjutas Eesti kinnisvaraturgu keeruline majandusolukord: majanduslangus, kõrge inflatsioon, tõusvad intressimäärad ja geopoliitiline ebastabiilsus. See on pärssinud tarbijate kindlustunnet ja vähendanud kinnisvaratehingute arvu. Vaatamata keerulisele keskkonnale säilitas Endover oma projektide tugeva müügidünaamika, olles atraktiivne nii koduostjate kui ka pikaajalise tootluse otsijate seas.

Muu teave

- Hooajalisus ei oma Endoveri tegevusele olulist mõju.
- Uurimis- ja arendustegevust 2024. aastal ei teostatud ega planeeritud.

Olulisemad finantssuhtarvud			
		2024	2023
Ärikasumi marginaal(%)		57%	12%
Maksude-eelse kasumi marginaal (%)		15%	7%
Puhaskasumi marginaal (%)		15%	7%
Omakapitali tootlus (ROE, %)		11%	5%
Varade tootlus (ROA, %)		6%	2%
Omakapitali määr (%)		49%	45%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		3,48	3,05
EBITA (mln EUR)		9,3	1,68
EBITDA marginaal (%)		57%	12%
Tööjõukulud müügitulust (%)		11%	10%

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)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 021 293	1 770 149	
Nõuded ja ettemaksed	1 199 600	1 157 621	2
Varud	15 330 979	13 314 065	3
Kokku käibevarad	17 551 872	16 241 835	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	96 803	96 803	
Finantsinvesteeringud	784 350	1 117 975	5
Nõuded ja ettemaksed	25 688 710	26 102 610	2
Materiaalsed põhivarad	70 278	104 860	6
Kokku põhivarad	26 640 141	27 422 248	
Kokku varad	44 192 013	43 664 083	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 626 208	2 106 935	8
Võlad ja ettemaksed	1 414 208	3 222 259	9
Kokku lühiajalised kohustised	5 040 416	5 329 194	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 340 873	18 034 981	8
Võlad ja ettemaksed	1 238 598	725 348	9
Kokku pikaajalised kohustised	17 579 471	18 760 329	
Kokku kohustised	22 619 887	24 089 523	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 056	3 056	10
Ülekurss	64 500	0	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 033 157	18 482 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 471 157	1 089 147	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	21 572 126	19 574 560	
Kokku omakapital	21 572 126	19 574 560	
Kokku kohustised ja omakapital	44 192 013	43 664 083	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	16 323 839	14 193 147	11
Muud äritulud	4 360 405	20 799	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 042 770	-8 621 177	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 571 736	-1 549 538	13
Tööjõukulud	-1 755 184	-1 466 842	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 582	-34 582	
Muud ärikulud	-10 011	-44 140	15
Ärikasum (kahjum)	9 269 961	2 497 667	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 857 596	-1 453 623	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 412 365	1 044 044	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 412 365	1 044 044	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 471 157	1 089 147	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-58 793	-45 103	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	9 269 961	2 497 667
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	34 582	34 582
Muud korrigeerimised	-812 574	-1 899 656
Kokku korrigeerimised	-777 992	-1 865 074
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-7 441 104	186 619
Varude muutus	-2 016 914	1 248 376
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 823 173	33 558
Laekunud intressid	40 497	27 716
Kokku rahavood äritegevusest	-4 748 725	2 128 862
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 009 472	-401 909
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 003 602	1 295 600
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-141 488	-71 930
Antud laenud	-13 647 371	-5 807 914
Antud laenude tagasimaksed	13 067 000	6 886 101
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-727 729	1 899 948
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	16 025 558	15 032 525
Saadud laenude tagasimaksed	-9 295 732	-16 448 617
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14 762	-20 435
Makstud intressid	-1 429 545	-1 391 145
Makstud dividendid	-557 921	-290 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 727 598	-3 117 672
Kokku rahavood	-748 856	911 138
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 770 149	859 011
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-748 856	911 138
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 021 293	1 770 149

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(eurodes)

							Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital					Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2022	3 056		256	564	18 851 503	111 789	18 967 168
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		0	0	1 089 147	-45 103	1 044 044
Väljakuulutatud dividendid	0		0	0	-290 000	0	-290 000
Muud muutused omakapitalis	0		0	-564	-79 402	-66 686	-146 652
31.12.2023	3 056		256	0	19 571 248	0	19 574 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0		0	0	2 471 157	-58 793	2 412 364
Väljakuulutatud dividendid	0		0	0	-557 921	0	-557 921
Muutused reservides	0	64 500	0	0	0	0	64 500
Muud muutused omakapitalis					19 830	58 793	78 623
31.12.2024	3 056	64 500	256	0	21 504 314	0	21 572 126

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Endover OÜ 2024.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 Toimkonna Juhendid.

Ettevõtte on koostanud keskmise suurusega raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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), VK4 OÜ (vana nimega SM Vara 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 osapoolale 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.laenuhõuded, 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 eeldatavastitulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Nõuded liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuu kuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuu kuupäevast.

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(individaalmaksumuse 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 aruandekuu kuupäevast ja pikaajaliseks, kui tagasimakse tähtaeg on pikem kui 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttele 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 õiglases 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 õiglases 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 emaettevõtte 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	54 907	54 907	0	
Ostjatelt laekumata arved	54 907	54 907	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	54 760	54 760	0	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 634	1 634	0	
Laenunõuded	24 831 790	1 020 000	23 811 790	
Muud nõuded	1 911 070	34 150	1 876 920	
Intressinõuded	1 911 070	34 150	1 876 920	
Ettemaksed	34 149	34 149	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	26 888 310	1 199 600	25 688 710	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	17
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	278 370	278 370	0	
Laenunõuded	24 708 332	265 000	24 443 332	
Muud nõuded	1 668 646	9 368	1 659 278	
Intressinõuded	1 668 646	9 368	1 659 278	
Ettemaksed	44 960	44 960	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	27 260 231	1 157 621	26 102 610	

Lühiajaline laenunõue 1 020 000 eurot ja pikaajaline laenunõue 23 811 790 eurot on seotud isikute laenud, intressiga 5-8% ning laenud on tagatiseta.

Lisa 3 Varud
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Lõpetamata toodang	7 845 876	13 314 065
Lõpetamata toodang	7 845 876	13 314 065
Valmistoodang	7 469 853	0
Müügi ootel varud	7 469 853	0
Ettemaksed varude eest	15 250	0
Avansid hankijale	15 250	0
Kokku varud	15 330 979	13 314 065

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad
(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
14437108	VK12 OÜ	Eesti	Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	100	100
14998278	Rocca B OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
14998321	Rocca C OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	94	94
12307330	VK4 OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	31.12.2024
VK12 OÜ	2 500	0	2 500
Rocca B OÜ	350 000	0	350 000
Rocca C OÜ	2 500	0	2 500
VK4 OÜ	0	3 000	3 000
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	355 000	3 000	358 000

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
VK4 OÜ	100	10.05.2024	3 000

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

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2022	1 083 625	0	1 083 625
Soetamine	36 600	0	36 600
Muud	-2 250	0	-2 250
31.12.2023	1 117 975	0	1 117 975
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	1 117 975	0	1 117 975
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2023	1 117 975	0	1 117 975
Soetamine	158 088	71 000	229 088
Muud	-562 713	0	-562 713
31.12.2024	713 350	71 000	784 350
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	713 350	71 000	784 350

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad
(eurodes)

					Kokku
			Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
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
Amortisatsioonikulu	0	-34 582	-34 582	0	-34 582
31.12.2024					
Soetusmaksumus	0	172 909	172 909	0	172 909
Akumuleeritud kulum	0	-102 631	-102 631	0	-102 631
Jääkmaksumus	0	70 278	70 278	0	70 278

Lisa 7 Kapitalirent
(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
LHV Pank AS	69 739	16 128	53 611	2,8%+6 kuu euribor	EUR	05.01.2029	8
Kapitalirendikohustised kokku	69 739	16 128	53 611				

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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	8
Kapitalirendikohustised kokku	84 502	15 708	68 794				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Masinad ja seadmed	70 279	98 010
Kokku	70 279	98 010

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	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			14%	EUR	25.08.2025	
Juriidiline isik	1 250 000	1 250 000			14%	EUR	25.08.2025	
Juriidiline isik	1 150 000	1 150 000			20%	EUR	09.01.2025	
Juriidiline isik	150 000	150 000			20%	EUR	09.01.2025	
Juriidiline isik	200 000	200 000			20%	EUR	09.01.2025	
Krediitkaart	30 080	30 080			18%	EUR	10.01.2025	
Lühiajalised laenud kokku	3 610 080	3 610 080						
Pikaajalised laenud								
Krediidiasutus	2 000 000	0	2 000 000		6,95%	EUR	12.06.2026	
Krediidiasutus	1 273 000	0	1 273 000		8,8%	EUR	19.06.2026	
Krediidiasutus	5 840 962	0	5 840 962		5,5%	EUR	10.03.2026	
Juriidiline isik	1 033 457	0	1 033 457		5%	EUR	03.06.2026	17
Juriidiline isik	201 269	0	201 269		5%	EUR	31.12.2026	17
Juriidiline isik	5 556 652	0	5 556 652		5%	EUR	02.12.2027	17
Juriidiline isik	381 922	0	381 922		5%	EUR	31.01.2026	17
Pikaajalised laenud kokku	16 287 262	0	16 287 262					
Kapitalirendikohustised kokku	69 739	16 128	53 611					7
Laenukohustised kokku	19 967 081	3 626 208	16 340 873					

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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	17
Juriidiline isik	5 431 100	0	5 431 100		5%	EUR	01.11.2027	17
Juriidiline isik	35 198	0	35 198		5%	EUR	31.12.2026	17
Juriidiline isik	55 000	0	55 000		5%	EUR	31.12.2026	17
Juriidiline isik	3 617 052	0	3 617 052		5%	EUR	31.01.2026	17
Juriidiline isik	1 220 458	0	1 220 458		5%	EUR	03.06.2026	17
Pikaajalised laenud kokku	17 966 187	0	17 966 187					
Kapitalirendikohustised kokku	84 502	15 708	68 794					7
Laenukohustised kokku	20 141 916	2 106 935	18 034 981					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	5 640 165	0
Ehitised	7 469 853	12 612 220
Kokku	13 110 018	12 612 220

Lühiajalised laenud 2,75 miljonit eurot on tagatud I järjekorra hüpoteegiga ning 830 tuhat eurot on tagatiseta laen. Pikaajalised krediitiasutuse laenud summas 9,1 miljonit eurot on tagatud I järjekorra hüpoteegiga ning pikaajalised laenud 7,2 miljonit eurot on seotud isikute laenud ja tagatiseta.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	52 869	52 869	0	
Võlad töövõtjatele	114 366	114 366	0	
Võlad seotud osapooltele	0	0	0	17
Maksuvõlad	334 237	334 237	0	
Muud võlad	1 286 570	47 972	1 238 598	
Intressivõlad	1 281 397	42 799	1 238 598	17
Muud viitvõlad	5 173	5 173	0	
Saadud ettemaksed	864 764	864 764	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 652 806	1 414 208	1 238 598	

	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	17
Maksuvõlad	814 625	793 898	20 727	
Muud võlad	768 305	63 684	704 621	17
Intressivõlad	768 305	63 684	704 621	
Saadud ettemaksed	917 279	917 279	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 947 607	3 222 259	725 348	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 056	3 056
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 moodustas 21 504 314 eurot (31.12.2023 seisuga 19 571 248 eurot). Dividendide välja maksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 22/78 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 16 772 727 eurot (31.12.23 seisuga 15 656 998 eurot) ning dividendide välja maksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 731 587 eurot (31.12.23 seisuga 3 914 250 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 323 839	14 193 147
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 323 839	14 193 147
Kokku müügitulu	16 323 839	14 193 147
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Endo kinnisvara ost/müük	15 410 789	13 281 348
Juhtimisteenus	704 624	880 365
Muu haldustegevus	208 426	31 434
Kokku müügitulu	16 323 839	14 193 147

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	8 042 770	8 621 177
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	8 042 770	8 621 177

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	214 966	297 063
Mitmesugused bürookulud	157 378	177 442
Lähetuskulud	50 636	62 689
Riiklikud ja kohalikud maksud	59 924	95 706
Juriidiline kulu	78 898	66 242
IT kulud	106 025	113 452
Müügiedendus	182 930	96 541
Turunduskulu	184 814	222 234
Konsultatsioonid	96 932	68 304
Lepingutasud	84 924	30 804
Müümata korterite kommunaalid	47 619	56 783
Sõidukitega seotud kulu	32 100	35 297
Muu	274 590	226 981
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 571 736	1 549 538

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	1 187 338	1 096 562
Sotsiaalmaksud	567 846	370 280
Kokku tööjõukulud	1 755 184	1 466 842
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	23	21

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2 011	-41 140
Muud	-8 000	-3 000
Kokku muud ärikulud	-10 011	-44 140

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressitulud	1 063 752	750 335
Intressikulud	-1 942 637	-1 060 677
Muu	-5 978 711	-1 143 281
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-6 857 596	-1 453 623

Muu finantskulu real kajastub allahindlus (2024.a. 5 978 711 eurot, 2023.a 852 129 eurot), mis tuleneb juhtkonna hinnangul kaheldavast väärtusest.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 072 028	505 300	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 072 028	505 300	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 298 033	9

Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 298 033	
----------------------------------	----------	------------------	--

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 634 709	26 954 739	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 634 709	26 954 739	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 173 300	10 560 077	8
Kokku laenukohustised	7 173 300	10 560 077	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 238 598	704 621	9
Kokku võlad ja ettemaksed	1 238 598	704 621	

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	2
Kokku antud laenud	19 592 502	20 302 781	12 666 176	27 229 107	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 229 107	13 127 372	15 427 238	24 929 241	2
Kokku antud laenud	27 229 107	13 127 372	15 427 238	24 929 241	

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	8
Kokku laenukohustised	5 496 315	9 185 925	4 122 163	10 560 077	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 560 077	3 700 000	7 086 777	7 173 300	8
Kokku laenukohustised	10 560 077	3 700 000	7 086 777	7 173 300	

MÜÜDUD	2024		2023	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	704 623	8 228 581	880 365	2 228 000
Kokku müüdnud	704 623	8 228 581	880 365	2 228 000

OSTETUD	2024		2023	
	Teenused	Põhivara	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	409 869	0
Kokku ostetud	0	0	409 869	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	359 990	336 616

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	944 172	695 365
Nõuded ja ettemaksed	1 155 770	831 545
Varud	2 220 961	3 005 659
Kokku käibevarad	4 320 903	4 532 569
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	358 220	452 023
Finantsinvesteeringud	810 153	1 117 975
Nõuded ja ettemaksed	31 933 686	25 094 860
Materiaalsed põhivarad	70 279	104 860
Kokku põhivarad	33 172 338	26 769 718
Kokku varad	37 493 241	31 302 287
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 626 208	2 106 935
Võlad ja ettemaksed	1 229 629	644 047
Kokku lühiajalised kohustised	4 855 837	2 750 982
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 984 755	10 628 871
Võlad ja ettemaksed	1 238 598	704 621
Kokku pikaajalised kohustised	13 223 353	11 333 492
Kokku kohustised	18 079 190	14 084 474
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 056	3 056
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	16 658 171	16 511 433
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 752 568	703 068
Kokku omakapital	19 414 051	17 217 813
Kokku kohustised ja omakapital	37 493 241	31 302 287

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	13 388 944	3 337 034
Muud äritulud	4 749	18 814
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 891 394	-195 347
Mitmesugused tegevuskulud	-1 143 303	-1 107 828
Tööjõukulud	-1 755 184	-1 466 842
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-34 582	-34 582
Muud ärikulud	-10 011	-6 601
Kokku ärikasum (-kahjum)	8 559 219	544 648
Muud finantstulud ja -kulud	-5 806 651	158 420
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 752 568	703 068
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 752 568	703 068

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	8 559 219	544 648
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	34 582	34 582
Muud korrigeerimised	-767 569	-2 005 652
Kokku korrigeerimised	-732 987	-1 971 070
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-9 745 425	1 434 132
Varude muutus	784 698	-206 586
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	117 751	-599 992
Laekunud intressid	30 953	222 406
Kokku rahavood äritegevusest	-985 791	-576 462
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 009 472	-401 909
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	2 722 307	1 295 600
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-144 488	-312 430
Antud laenud	-15 752 371	-5 553 226
Antud laenude tagasimaksed	14 431 699	7 894 790
Kokku rahavood investeerimistegevusest	247 675	2 922 825
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 389 723	2 221 988
Saadud laenude tagasimaksed	-2 327 678	-3 851 408
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14 762	-20 435
Makstud intressid	-502 439	-318 574
Makstud dividendid	-557 921	-290 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	986 923	-2 258 429
Kokku rahavood	248 807	87 934
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	695 365	607 431
Raha ja raha ekvivalentide muutus	248 807	87 934
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	944 172	695 365

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2022	3 056	256	16 801 433	16 804 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	703 068	703 068
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-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	0	0	-355 220	-355 220
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	2 711 967	2 711 967
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	3 056	256	19 571 248	19 574 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 752 568	2 752 568
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-557 921	-557 921
Muud muutused omakapitalis	0	0	1 591	1 591
31.12.2024	3 056	256	19 410 739	19 414 051
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-293 720	-293 720
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	2 451 795	2 451 795
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	3 056	256	21 568 814	21 572 126

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2025

Endover OÜ (registrikood: 10308874) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENDO TÕNUVER	Juhatuse liige	02.06.2025

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Endover OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Endover OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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 auditiprotseduurid 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, 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 alusprintsipi 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 aramus 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

03.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Endover OÜ (registrikood: 10308874) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO RAHKAMA	Vandeaudiitor	03.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	19 033 157
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 471 157
Kokku	21 504 314
Jaotamine	
Kokku	21 504 314

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	12320017	92.02%	Jah
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	868180	6.48%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	EMTAK 2025	200747	1.50%	Ei