

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** osühing VANALINNA EHITUS

**registrikood:** 10727861

**tänavanimi:** Paldiski mnt 29

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10612

**e-posti aadress:** [info@vanalinnaehitus.ee](mailto:info@vanalinnaehitus.ee)

**veebilehe aadress:** [www.vanalinnaehitus.ee](http://www.vanalinnaehitus.ee)

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 4  |
| Bilanss                                   | 4  |
| Kasumiaruanne                             | 5  |
| Rahavoogude aruanne                       | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne              | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 8  |
| Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud | 10 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 11 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 12 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 12 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad             | 13 |
| Lisa 7 Kapitalirent                       | 14 |
| Lisa 8 Kasutusrent                        | 14 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                | 15 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad | 15 |
| Lisa 11 Osakapital                        | 15 |
| Lisa 12 Müügitulu                         | 16 |
| Lisa 13 Tööjõukulud                       | 16 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                  | 16 |
| Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva  | 17 |
| Aruande allkirjad                         | 18 |
| Vandeauditori aruanne                     | 19 |

## Tegevusaruanne

Aruandeaastal tegeles Vanalinna Ehitus OÜ äri-, elu- ja ühiskondlike hoonete ehitamisega nii Eestis kui ka Soomes. Ettevõtte põhitegevuseks Eestis on ehituslik peatöövõtt. Soomes teostatakse töid eelkõige alltöövõtu korras, olles spetsialiseerinud krohvitud fassaadide taastamisele ning puidust avatäidete restaureerimisele. Lisaks teostatakse Eestis siseviimistlustöid, pakkudes *premium*-klassi liigituvat teenust.

Ettevõtte kontserni kuulub Rootsi turule keskendunud tütarettevõtte VE Bygg AB, mis asutati vahetult enne globaalse koroonakriisi levikut. Aruandeaastal tütarettevõttes ehitustegevust ei toimunud, kuna Rootsi turu müügitegevus on olnud viiruskriisi levikust tulenevalt takistatud. 2021. aastal jätkatakse aktiivse müügitegevusega Rootsi suunal.

Aruandeaastaks seadis ettevõtte eesmärgiks kasvatada peatöövõtu osakaalu ning saavutada aasta müügituluks 13 miljonit eurot. Ettevõtte ületas seatud eesmärgi ning 2020. aasta müügituluks kujunes 18 miljonit eurot. Võrreldes 2019. aastaga suurenes müügitulu 6,6 miljoni euro võrra ehk 58%. Ettevõtte kasumlikkust suudeti hoida varasemal tasemel, mis moodustas sarnaselt 2019. aastaga 6% müügitulust. Vaadeldes perioodi müügitulu tegevuskoha põhiselt, moodustus see tegevusest Eestis 64% ja Soomes 36% (2019. aastal Eestis 62% ja Soomes 38%).

2020. aasta eesmärkide täitmist toetas müügimeeskonna silmapaistev töö nii era- kui ka riigihangete osas. Kuigi ettevõtte tajub konkurentsi suurenemist riigihangete osas, on Vanalinna Ehitus OÜ viimaste aastate fookus olnud üha enam suunatud erasektorile, mille osakaal koguportfelli vaates on võrreldes varasemaga kasvanud ning toetanud ettevõtet kasvustrateegia täitmisel. Proportsionaalselt Eesti müügituluga kasvas ka Soome müügitulu, mida toetas meeskonna valmidus 2020. aasta kevadel riigipiiride sulgemisel jätkata töötamisega Soomes.

2021. aastaks on seatud eesmärgiks jätkata ehitustegevusega nii Eestis kui ka Soomes ning saavutada müügituluks 18,5 miljonit eurot. Lisaks plaanitakse tõhustada projektijuhtimist ning investeerida nii tugi- kui ka põhitegevuse protsesside digitaliseerimisse. Jätkuv tähelepanu on tööhutuse parendamisel, mitmekesisuse edendamisel ning töötajate vaimse tervise tasakaalu toetamisel.

Aruandeaastal töötas Vanalinna Ehitus OÜ-s keskmiselt 119 töötajat sh insener-tehniline personal 26 töötajat. Lisaks enda tööjõule kasutati Soome töömahtude teostamisel tööjõurendi korras täiendavat oskustööjõudu. Aasta-aastalt on suurendatud praktikakohtade osakaalu ettevõttes, 2020. aastal võimaldati praktikakohti üheksale õpilasele. Oluliseks peetakse olemasoleva personali õpingute toetamist kõrgkoolides ning kutsepädevuse hankimist. Eesseeval aastal plaanitakse laiendada olemasolevat meeskonda nii müügi- kui ka ehitustegevuse osas. Ettevõtte peab oluliseks sotsiaalset vastutustundlikkust, millest tulenevalt liituti 2020. aastal esimese ehitusettevõttega Eestis mitmekesisuse kokkuleppega ning ettevõtet tunnustati Austame erinevusi märgisega. Ettevõttes töötas aruandeaastal neli kuulmispuudega töötajat.

Hoolimata jätkuvast koroonakriisi levikust, usub Vanalinna Ehitus OÜ juhatus, et väljub võimalikult eesseevalvast kriisist edukalt. Ettevõtte on piisavad ressursid tulla toime potentsiaalsete tööseisakutega, lisaks tugev meeskond, toimiv juhtimissüsteem ning hea finantsvõimekus. Ehituslepingute pikk kestus, aktiivne osalus nii era- kui ka riigihangetel, tegevuskohtade paiknemine erinevates riikides ning laiem spetsialiseerumine ehitussektorile on asjaolud, mis toetavad kriisist tulenevate negatiivsete mõjude minimeerimist.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 3 321 699        | 1 843 035        |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 0                | 20 080           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 2 725 409        | 1 562 222        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>6 047 108</b> | <b>3 425 337</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 409            | 1 409            | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 189 230          | 174 831          | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>190 639</b>   | <b>176 240</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 237 747</b> | <b>3 601 577</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 19 833           | 14 165           | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 687 604        | 1 954 703        | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 707 437</b> | <b>1 968 868</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 82 144           | 65 809           | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>82 144</b>    | <b>65 809</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 789 581</b> | <b>2 034 677</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 6 392            | 6 392            | 11      |
| Kohustuslik reservkapital                    | 639              | 639              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 505 478        | 856 397          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 935 657          | 703 472          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 448 166</b> | <b>1 566 900</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 237 747</b> | <b>3 601 577</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2020             | 2019           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 18 029 414       | 11 433 388     | 12      |
| Muud äritulud                               | 60 391           | 57 574         |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -11 540 178      | -6 654 279     |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 822 644       | -1 362 514     |         |
| Tööjõukulud                                 | -3 585 053       | -2 726 874     | 13      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -72 717          | -31 932        |         |
| Muud ärikulud                               | -5 882           | -15 343        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 063 331</b> | <b>700 020</b> |         |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt     | 2 029            | 0              |         |
| Intressikulud                               | -2 710           | -1 653         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 19 873           | 5 105          |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 082 523</b> | <b>703 472</b> |         |
| Tulumaks                                    | -146 866         | 0              |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>935 657</b>   | <b>703 472</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2020             | 2019             | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                  |                  |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 1 063 331        | 700 020          |         |
| Korrigeerimised                                                 |                  |                  |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 72 717           | 31 932           | 6       |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | -2 948           | -22 500          |         |
| Muud korrigeerimised                                            | 21 630           | 4 953            |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>91 399</b>    | <b>14 385</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -1 163 187       | -537 160         |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 1 596 930        | 1 145 078        |         |
| Laekunud intressid                                              | 271              | 152              |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>1 588 744</b> | <b>1 322 475</b> |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                  |                  |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -44 714          | -92 603          |         |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 31 482           | 22 500           |         |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                             | 0                | -1 409           |         |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel                 | 0                | -20 080          | 2       |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist                   | 20 080           | 0                | 2       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>6 848</b>     | <b>-91 592</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                  |                  |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                              | -48 933          | -24 562          |         |
| Makstud intressid                                               | -2 710           | -1 653           |         |
| Makstud dividendid                                              | -54 391          | 0                |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                      | -10 894          | 0                |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-116 928</b>  | <b>-26 215</b>   |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>1 478 664</b> | <b>1 204 668</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 1 843 035        | 638 367          |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>1 478 664</b> | <b>1 204 668</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 3 321 699        | 1 843 035        |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2018</b>              | 6 392                       | 639                          | 856 397                     | 863 428   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 703 472                     | 703 472   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0                            | 0                           | 0         |
| <b>31.12.2019</b>              | 6 392                       | 639                          | 1 559 869                   | 1 566 900 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 935 657                     | 935 657   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0                            | -54 391                     | -54 391   |
| <b>31.12.2020</b>              | 6 392                       | 639                          | 2 441 135                   | 2 448 166 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Vanalinna Ehitus OÜ raamatupidamise aastaaruanne on kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Vanalinna Ehitus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha ja -ekvivalente, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ning nõudmiseni hoiuseid pankades. Pangakontode jäägid inventeeritakse aruandekuupäeva seisuga. Välisvaluuta pangakontod hinnatakse ümber eurodesse aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka kursiga. Kursimuutused kajastatakse kasumiaruandes finantstulu ja -kuluna. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse ümber eurodesse aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud võetakse arvele nende soetusmaksumuses ning hinnatakse igal bilansipäeval ümber lähtudes nende turuhinnast.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtted kajastatakse seotusmaksumuse meetodil. Vanalinna Ehitus OÜ ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse §29 lubatud eranditest.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi ja pikaajalised nõuded) välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurost.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

**Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1500 eurot**

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

**Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi alusel renditud vara on kajastatud bilansis vara ja kohustisena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustise vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

**Finantskohustised**

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustisi.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

Tingimusliku kohustise all näidatakse ettevõtte poolt ehitusobjektidele antava ehitusgarantii katteks olev panga garantii summa.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Lühikese perioodi jooksul osutatud teenuse tulu kajastatakse kohe pärast teenuse osutamist. Pikema perioodi jooksul osutatud teenuse tulu kajastatakse valmidusastme meetodist lähtudes.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

**Seotud osapooled**

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte;
- Tütarettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;

Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest osanikud, v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           |                 | Kokku         |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                           | Aktsiad ja osad |               |
| <b>31.12.2018</b>                         | 0               | 0             |
| Soetamine                                 | 20 080          | 20 080        |
| <b>31.12.2019</b>                         | <b>20 080</b>   | <b>20 080</b> |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil       | 20 080          | 20 080        |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -22 109         | -22 109       |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 2 029           | 2 029         |
| <b>31.12.2020</b>                         | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 2 532 820        | 2 532 820        |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 2 532 820        | 2 532 820        |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 125 057          | 125 057          | 4       |
| Ettemaksed                         | 67 532           | 67 532           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 38 670           | 38 670           |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 28 862           | 28 862           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 725 409</b> | <b>2 725 409</b> |         |
|                                    |                  |                  |         |
|                                    | 31.12.2019       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 390 589        | 1 390 589        |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 390 589        | 1 390 589        |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 109 234          | 109 234          | 4       |
| Ettemaksed                         | 62 399           | 62 399           |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 26 894           | 26 894           |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 35 505           | 35 505           |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 562 222</b> | <b>1 562 222</b> |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2020     |                | 31.12.2019     |                |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                               | Ettemaks       | Maksuvõlg      | Ettemaks       | Maksuvõlg      |
| Ettevõtte tulumaks                            | 0              | 135 972        | 0              | 0              |
| Käibemaks                                     | 62 737         | 0              | 48 353         | 0              |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0              | 70 566         | 0              | 31 926         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0              | 1 540          | 0              | 977            |
| Sotsiaalmaks                                  | 0              | 101 324        | 0              | 56 149         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0              | 21 383         | 0              | 16 577         |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0              | 10 497         | 0              | 5 312          |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 0              | 16 487         | 60 023         | 0              |
| Ettemaksukonto jääk                           | 62 320         |                | 858            |                |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>125 057</b> | <b>357 769</b> | <b>109 234</b> | <b>110 941</b> |

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                   | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 559217-9922                                            | VE Bygg AB             | Rootsi     | Elamute ja mitteeluhoonete ehitus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |                                        |              |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------|--------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2019   | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2020   |
| VE Bygg AB                                                            | 1 409        | 0                                      | 1 409        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>1 409</b> | <b>0</b>                               | <b>1 409</b> |

Tütarettevõtte on kajastatud aruandes soetusmaksumuse meetodil.

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                    |                            |                         |                    | Kokku    |
|--------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|----------|
|                          | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed |          |
| <b>31.12.2018</b>        |                    |                            |                         |                    |          |
| Soetusmaksumus           | 124 452            | 16 512                     | 22 916                  | 163 880            | 163 880  |
| Akumuleeritud kulum      | -115 386           | -8 879                     | -22 460                 | -146 725           | -146 725 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 9 066              | 7 633                      | 456                     | 17 155             | 17 155   |
|                          |                    |                            |                         |                    |          |
| Ostud ja parendused      | 162 386            | 10 657                     | 16 565                  | 189 608            | 189 608  |
| Amortisatsioonikulu      | -23 055            | -6 141                     | -2 736                  | -31 932            | -31 932  |
|                          |                    |                            |                         |                    |          |
| <b>31.12.2019</b>        |                    |                            |                         |                    |          |
| Soetusmaksumus           | 252 243            | 27 169                     | 39 482                  | 318 894            | 318 894  |
| Akumuleeritud kulum      | -103 846           | -15 020                    | -25 197                 | -144 063           | -144 063 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 148 397            | 12 149                     | 14 285                  | 174 831            | 174 831  |
|                          |                    |                            |                         |                    |          |
| Ostud ja parendused      | 86 054             | 16 470                     | 13 125                  | 115 649            | 115 649  |
| Muud ostud ja parendused | 86 054             | 16 470                     | 13 125                  | 115 649            | 115 649  |
| Amortisatsioonikulu      | -51 894            | -13 124                    | -7 699                  | -72 717            | -72 717  |
| Müügid (jääkmaksumuses)  | -28 533            | 0                          | 0                       | -28 533            | -28 533  |
|                          |                    |                            |                         |                    |          |
| <b>31.12.2020</b>        |                    |                            |                         |                    |          |
| Soetusmaksumus           | 280 045            | 43 639                     | 52 607                  | 376 291            | 376 291  |
| Akumuleeritud kulum      | -126 021           | -28 144                    | -32 896                 | -187 061           | -187 061 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 154 024            | 15 495                     | 19 711                  | 189 230            | 189 230  |

### Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2020          | 2019          |
|--------------------|---------------|---------------|
| Masinad ja seadmed | 31 482        | 22 500        |
| Transpordivahendid | 31 482        | 22 500        |
| <b>Kokku</b>       | <b>31 482</b> | <b>22 500</b> |

## Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                      | 31.12.2020     | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär          | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|----------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------|-------------|-------------|
|                                      |                | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |                       |             |             |
| Sõidukid                             | 34 594         | 8 108                            | 26 486              | 6 kuu Euribor + 2,99% | EUR         | 2025        |
| Sõidukid                             | 53 173         | 8 940                            | 44 233              | 6 kuu Euribor + 2,1%  | EUR         | 2024        |
| Sõidukid                             | 14 210         | 2 785                            | 11 425              | 6 kuu Euribor + 2,79% | EUR         | 2025        |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | <b>101 977</b> | <b>19 833</b>                    | <b>82 144</b>       |                       |             |             |

  

|                                      | 31.12.2019    | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     | Intressimäär         | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|---------------|----------------------------------|---------------------|----------------------|-------------|-------------|
|                                      |               | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul |                      |             |             |
| Sõidukid                             | 79 974        | 14 165                           | 65 809              | 6 kuu Euribor + 2,1% | EUR         | 2024        |
| <b>Kapitalirendikohustised kokku</b> | <b>79 974</b> | <b>14 165</b>                    | <b>65 809</b>       |                      |             |             |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |                |               |
|------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                          | 31.12.2020     | 31.12.2019    |
| Masinad ja seadmed                       | 114 508        | 88 922        |
| <b>Kokku</b>                             | <b>114 508</b> | <b>88 922</b> |

## Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2020       | 2019       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 9 094      | 10 128     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 5 250      | 9 094      |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 5 401      | 10 651     |

Ettevõtte rendib kasutusrendi korras sõiduaautosid.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 717 244        | 2 717 244        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 256 300          | 256 300          |         |
| Maksuvõlad                       | 357 769          | 357 769          | 4       |
| Muud võlad                       | 353 291          | 353 291          |         |
| Muud viitvõlad                   | 353 291          | 353 291          |         |
| Saadud ettemaksed                | 3 000            | 3 000            |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 3 000            | 3 000            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 687 604</b> | <b>3 687 604</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2019       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 1 323 448        | 1 323 448        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 248 756          | 248 756          |         |
| Maksuvõlad                       | 110 941          | 110 941          | 4       |
| Muud võlad                       | 268 558          | 268 558          |         |
| Muud viitvõlad                   | 268 558          | 268 558          |         |
| Saadud ettemaksed                | 3 000            | 3 000            |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 3 000            | 3 000            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 954 703</b> | <b>1 954 703</b> |         |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                       | 31.12.2020       | 31.12.2019     |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised              |                  |                |
| Antud garantiid                       | 1 196 109        | 520 821        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b> | <b>1 196 109</b> | <b>520 821</b> |

Ettevõtte kohustiste täitmise tagamiseks on Swedbank AS kasuks seatud tagatisena kommertsipant summas 660 000 eurot.

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 6 392      | 6 392      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020              | 2019              |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                   |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                   |
| Eesti                                       | 11 520 066        | 7 107 939         |
| Soome                                       | 6 509 348         | 4 325 449         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>18 029 414</b> | <b>11 433 388</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>18 029 414</b> | <b>11 433 388</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                   |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus           | 18 029 414        | 11 433 388        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>18 029 414</b> | <b>11 433 388</b> |

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2020             | 2019             |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                      | 2 752 168        | 2 057 211        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 832 885          | 669 663          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>3 585 053</b> | <b>2 726 874</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 119              | 104              |

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 0          | 0          | 124 769    |

|                                                                                      |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |             |             |
|                                                                                      | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
| Arvestatud tasu                                                                      | 72 000      | 71 574      |

## Lisa 15 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte juhatus on hinnanud, et aruandekuupäevajärgselt ei ole aset leidnud sündmusi, mis avaldaksid mõju ettevõtte finantsaruannetele ning ettevõtte tegevuse jätkuvusele. Juhatus on hinnanud, et COVID-19 pandeemia mõju, sealhulgas Eesti Vabariigi Valitsuse poolt välja kuulutatud piirangud, ei mõjuta ettevõtte tegevust määras, mis ületaks tavapäraseid äritegevusega seotud riske. Juhatus hinnangul ei põhjusta pandeemia ettevõtte tegevuse jätkuvuse riski.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2021

osaühing VANALINNA EHITUS (registrikood: 10727861) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| AET URVAST         | Juhatuse liige     | 19.05.2021           |
| KAIDUR KARBA       | Juhatuse liige     | 19.05.2021           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing VANALINNA EHITUS osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing VANALINNA EHITUS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

## Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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, väärresistide tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditoortetvõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

19.05.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing VANALINNA EHITUS (registrikood: 10727861) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ILMAR TÄLLI        | Vandeaudiitor      | 19.05.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 505 478        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 935 657          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 441 135</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 441 135        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 441 135</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 505 478        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 935 657          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 441 135</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 2 441 135        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 441 135</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                        | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus | 41201      | 18029414        | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi             | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|----------------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------------------|
| KK<br>Investeeringud<br>OÜ | 11807697                                  | Eesti             | 6392 EUR<br>(Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Liik              | Sisu                    |
| E-posti aadress   | info@vanalinnaehitus.ee |
| Veebilehe aadress | www.vanalinnaehitus.ee  |