



## MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Embach Ehitus OÜ

**registrikood:** 12802319

**tänava/talu nimi,** Ringtee 12

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihnumber:** 51013

**telefon:** +372 5151583

**e-posti aadress:** embach@embach.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

## Tegevusaruanne

Embach Ehitus OÜ asutati 18.02.2015. Ettevõtte põhitegevusalaks on ehitustööde ja projekteerimise peatöövõtt hoonete ehituse valdkonnas. 2016 tegevusaasta eesmärk müügitulu kasvatamise osas sai täidetud. Suhteliselt kiire kasvuga seoses rentaablus mõnevõrra langes. Olulisemad objektid 2016. aastal olid:

- Ärihoone ehitus Ülikooli 2a Tartus
- Büroo ja korterelamu ehitus Paldiski mnt. 96a Tallinnas
- Toftan AS saetööstus ja kuivati Võrumaal
- Ropka Äri- ja büroohoone Tartus
- Võru 79 Äri- ja büroohoone Tartus
- Lasita Maja AS tootmishoone Tähtvere vallas
- Enics Eesti AS tootmishoone Elvas

Embach Ehitus OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 30 töötajat. 2016. aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud kokku 1 475 610 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2016
Müügitulu (euro)	25 840 719
Brutokasum (euro)	1 665 583
Puhaskasum (euro)	1 103 081
Brutokasumi määr müügitulust	6,4%
Puhasrentaablus	4,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,2
ROA	13,3%
ROE	73,2%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumi määr müügitulust (%)= $\text{brutokasum}/\text{müügitulu} \cdot 100$
- Puhasrentaablus (%)= $\text{puhaskasum}/\text{müügitulu} \cdot 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades)= $\text{käibevara}/\text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%)= $\text{puhaskasum}/\text{varad kokku} \cdot 100$
- ROE (%)= $\text{puhaskasum}/\text{omakapital kokku} \cdot 100$

2017. aasta eesmärgiks on hoida müügitulu 2016. aasta tasemel ja suurendada efektiivsust. Seda ehitussektoris jätkuvalt keerulises ja tihedas peatöövõtu ettevõtete konkurentsisis.

Väärtustame töötajaid. Investeerime töötajate arengusse ja töötingimuste parendamisse loomaks parimat meeskonda. Tegeleme püsivalt järelkasvuga, pakkudes noortele ehitusinseneridele praktika võimalusi ettevõttes.

Andres Salusaar  
juhatuse esimees

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 803 628	73 368	
Nõuded ja ettemaksud	3 599 942	4 019 171	2
Varud	1 854 714	4 814	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>8 258 284</b>	<b>4 097 353</b>	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	16 375	24 791	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>16 375</b>	<b>24 791</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>8 274 659</b>	<b>4 122 144</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	6 753 107	3 717 681	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>6 753 107</b>	<b>3 717 681</b>	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	14 008	0	7
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>14 008</b>	<b>0</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>6 767 115</b>	<b>3 717 681</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	401 963	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 103 081	401 963	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 507 544</b>	<b>404 463</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>8 274 659</b>	<b>4 122 144</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	18.02.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Müügitulu	25 840 719	7 935 434	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-24 175 136	-7 392 964	11
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>1 665 583</b>	<b>542 470</b>	
Turustuskulud	-21 755	-2 278	
Üldhalduskulud	-538 780	-136 096	12
Muud ärikulud	-2 047	-11	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 103 001</b>	<b>404 085</b>	
Muud finantstulud ja -kulud	80	-2 122	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 103 081</b>	<b>401 963</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 103 081</b>	<b>401 963</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	18.02.2015 - 31.12.2015
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	35 079 180	5 723 177
Muud äritegevuse tulude laekumised	9 356	0
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-29 899 946	-4 954 192
Väljamaksed töötajatele	-1 311 656	-519 852
Muud rahavood äritegevusest	-1 142 461	-152 957
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>2 734 473</b>	<b>96 176</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-4 294	-23 186
Antud laenud	-540 000	0
Antud laenude tagasimaksed	540 000	0
Laekunud intressid	81	7
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-4 213</b>	<b>-23 179</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	55 000
Saadud laenude tagasimaksed	0	-55 000
Makstud intressid	0	-2 129
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>0</b>	<b>-2 129</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>2 730 260</b>	<b>70 868</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	73 368	2 500
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>2 730 260</b>	<b>70 868</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 803 628	73 368

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>18.02.2015</b>	2 500		2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)		401 963	401 963
<b>31.12.2015</b>	2 500	401 963	404 463
Aruandeaasta kasum (kahjum)		1 103 081	1 103 081
<b>31.12.2016</b>	2 500	1 505 044	1 507 544

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Embach Ehitus OÜ 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Embach Ehitus OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuiseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid otsesel meetodil.

### Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse see 100% ulatuses kuluks. Erandiks on üle 180 päeva maksetähtaja ületanud nõudesummad, mille laekumist suudetakse usaldusväärselt tõestada.

### Varud

Tooraine, materjal ja ostetud kaubad müügiks (sh arendustegevuseks soetatud kinnistud) kajastatakse finantsseisundi aruandes algselt nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad otseseid soetamiskulutusi ning kaasnevaid kulutusi, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse (sh laenukasutuse kulud). Ehituslepingute jaoks soetatud ehitusmaterjalid kajastatakse varudes tooraine ja materjalide koosseisus kuni nende kaasamiseni ehitusprotsessi.

Lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, mille moodustavad need otsesed ja kaudsed tootmisväljaminekud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses. Ehitusprotsessi kaasatud, kuid tellijale üle andmata tööga seotud materjal ja teenused kajastatakse lõpetamata toodanguna kuni nende üleandamiseni või kinnisvaraarenduse korral kinnisvaraobjekti valmimiseni. Valmistoodanguna kajastatakse kinnisvaraarenduse tulemina valmis ehitatud ja müügi valmis kinnisvaraobjekte nende valmimiseks tehtud kulutuste summas.

Varude kuluks kandmisel rakendatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Erandiks on kinnistud, mille puhul rakendatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse varud finantsseisundi aruandes soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, olenevalt sellest, kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärasest äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2 000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

\*Seadmed, masinad 2-5 aastat

\*Muu inventar 3-10 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis vastavad põhivara kajastamise kriteeriumitele, siis need kulutused



lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügiikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul, kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

### Rendid

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

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekuna näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses, välja arvatud juhtudel, kus diskonteerimise mõju on ebaoluline. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslike kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või nende suuruse hindamine ei ole usaldusväärne. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

### 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.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o. tehinguga seotud tulud ja kulud) on võimalik usaldusväärselt prognoosida. Tehingu lõpptulemust on võimalik usaldusväärselt prognoosida, kui tellijaga on sõlmitud kokkulepe, milles on sätestatud teenuse osutaja ja tellija õigused ja kohustused ning tasu teenuse osutamise eest ja arveldamise põhimõtted. Kui teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses koheselt aruandeperioodi kasumiaruandes.

Regulaarselt teostatakse kõigi pooleliolevate projektide oodatava kogutulu ja –kulu inventuure, mille käigus hinnatakse projektide lõpuni tehtavaid kulud ning võrreldakse nende projektide eelarveliste kogukuludega. Erinevuste puhul korrigeeritakse planeeritud kogutulu ja –kulu.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

### Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalse väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

### Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Embach Ehitus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

\* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

(a) on Ettevõtte või selle ematettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

\* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;

(d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;

(e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;

(f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

#### Finantsvarad ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

#### Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2016 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 419 976	3 419 976
Ostjatelt laekumata arved	3 419 976	3 419 976
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 840	11 840
Muud nõuded	146 086	146 086
Ettemaksed	22 040	22 040
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>3 599 942</b>	<b>3 599 942</b>
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 643 768	3 643 768
Ostjatelt laekumata arved	3 643 768	3 643 768
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9 577	9 577
Muud nõuded	340 357	340 357
Ettemaksed	25 469	25 469
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>4 019 171</b>	<b>4 019 171</b>

Muud nõuded summas 146 086 eurot sisaldavad 144 925 euro ulatuses nõudeid ehituslepingu tellijatele. Tegemist on pikaajaliste ehituslepingute valmidusastme arvestusest tekkinud nõudega.

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	1 854 714	4 814
<b>Kokku varud</b>	<b>1 854 714</b>	<b>4 814</b>

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	11 701	25 379	9 577	261 065
Üksikisiku tulumaks	0	35 018	0	15 980
Erisoodustuse tulumaks	139	512	0	129
Sotsiaalmaks	0	60 873	0	28 563
Kohustuslik kogumispension	0	3 432	0	1 666
Töötuskindlustusmaksed	0	3 357	0	1 897
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>11 840</b>	<b>128 571</b>	<b>9 577</b>	<b>309 300</b>

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

				Kokku
	Transpordivahendid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
<b>18.02.2015</b>				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ostud ja parendused	4 000	4 000	23 480	27 480
Muud ostud ja parendused	4 000	4 000	23 480	27 480
Amortisatsioonikulu	-600	-600	-2 089	-2 689
<b>31.12.2015</b>				
Soetusmaksumus	4 000	4 000	23 480	27 480
Akumuleeritud kulum	-600	-600	-2 089	-2 689
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>3 400</b>	<b>3 400</b>	<b>21 391</b>	<b>24 791</b>
Amortisatsioonikulu	-800	-800	-5 639	-6 439
Muud muutused			-1 977	-1 977
<b>31.12.2016</b>				
Soetusmaksumus	4 000	4 000	21 192	25 192
Akumuleeritud kulum	-1 400	-1 400	-7 417	-8 817
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>	<b>13 775</b>	<b>16 375</b>

## Lisa 6 Kasutusrent (eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	18.02.2015 - 31.12.2015
Kasutusrendikulu	18 058	23 061
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	74 943	4 368
1-5 aasta jooksul	169 582	17 472
Üle 5 aasta	281	0

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 740 491	2 740 491			
Võlad töövõtjatele	307 993	307 993			
Maksuvõlad	128 571	128 571			4
Muud võlad	67 613	53 605	14 008	0	
Muud viitvõlad	67 613	53 605	14 008	0	
Muud võlad tellijatele	3 522 447	3 522 447	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>6 767 115</b>	<b>6 753 107</b>	<b>14 008</b>	<b>0</b>	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 728 893	2 728 893			
Võlad töövõtjatele	101 616	101 616			
Maksuvõlad	309 300	309 300			4
Muud võlad	23 046	23 046			
Muud viitvõlad	23 046	23 046			
Muud võlad tellijatele	554 826	554 826			
<b>Kokku võlad ja ettemaksud</b>	<b>3 717 681</b>	<b>3 717 681</b>			

Muud võlad tellijatele summas 3 522 447 eurot on võlad tellijatele ehituslepingutest. Võlg tekib pikaajaliste ehituslepingute valmidusastme arvestusest.

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 204 035	321 570
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	301 009	80 393
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>1 505 044</b>	<b>401 963</b>

### Garantiid

Tellijatega sõlmitud töövõtulepingute tagamiseks on saadud Swedbank AS-st kokku garantiisid summas 1 707 629 eurot.

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	3	3

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2016	18.02.2015 - 31.12.2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	25 840 719	7 935 434
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>25 840 719</b>	<b>7 935 434</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>25 840 719</b>	<b>7 935 434</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeeluhoonete ehitus (41201)	25 840 719	7 935 434
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>25 840 719</b>	<b>7 935 434</b>

## Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	18.02.2015 - 31.12.2015	Lisa nr
Tooraine ja materjal	22 686 018	6 046 049	
Tööjõukulud	1 086 179	587 081	
Amortisatsioonikulu	6 439	2 690	5
Muud	396 500	757 144	
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>24 175 136</b>	<b>7 392 964</b>	

## Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	18.02.2015 - 31.12.2015
Tööjõukulud	389 431	82 848
Muud	68 316	28 858
Teenus, kaup, materjal	81 033	24 390
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>538 780</b>	<b>136 096</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	18.02.2015 - 31.12.2015
Palgakulu	1 102 848	500 981
Sotsiaalmaksud	372 762	168 948
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>1 475 610</b>	<b>669 929</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	25

## Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	893 433	15 455	1 821 692	206 815

### Ostud ja müügid

	2016		18.02.2015 - 31.12.2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 971 885	4 965 010	684 844	4 536 759

### Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2016	18.02.2015 - 31.12.2015
Arvestatud tasu	177 479	57 843

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.03.2017

**Embach Ehitus OÜ (registrikood: 12802319) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SALUSAAR	Juhatuse liige	21.03.2017



# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Embach Ehitus OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Embach Ehitus OÜ (äriühing) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2016 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 äriühingu finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtte sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 hea raamatupidamistavaga 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.

## Vandeauditori 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 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 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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 aastaaruande esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeauditori number: 481

Assertum Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number: 62

A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

22.03.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

Embach Ehitus OÜ (registrikood: 12802319) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	22.03.2017

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	401 963
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 103 081
<b>Kokku</b>	<b>1 505 044</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 505 044
<b>Kokku</b>	<b>1 505 044</b>

Ettevõtte juhatus otsustas, et dividende ei määrata. Aruande aasta kasum lisandub eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	25840719	100.00%	Jah

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Insterno OÜ	12788016	Tallinn, Harju maakond, Eesti	225 EUR (Lihtomand)
Nordecon AS	10099962	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1150 EUR (Lihtomand)
Petram OÜ	12793170	Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	1125 EUR (Lihtomand)

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5151583
E-posti aadress	embach@embach.ee