

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** Embach Ehitus OÜ

**registrikood:** 12802319

**tänava/talu nimi,** Turu tn 34

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51014

**telefon:** +372 7300020, +372 5151583

**e-posti aadress:** embach@embach.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 5  |
| Bilanss                                          | 5  |
| Kasumiaruanne                                    | 6  |
| Rahavoogude aruanne                              | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                      | 12 |
| Lisa 3 Varud                                     | 12 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 12 |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud                  | 13 |
| Lisa 6 Materiaalsed põhivarad                    | 13 |
| Lisa 7 Kasutusrent                               | 14 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                       | 14 |
| Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad         | 15 |
| Lisa 10 Osakapital                               | 15 |
| Lisa 11 Müügitulu                                | 15 |
| Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 15 |
| Lisa 13 Üldhalduskulud                           | 16 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                              | 16 |
| Lisa 15 Seotud osapooled                         | 16 |
| Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva         | 17 |
| Aruande allkirjad                                | 18 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 19 |

## Tegevusaruanne

Embach Ehitus OÜ asutati 18.02.2015. Ettevõtte põhitegevusalaks on ehitustööde ja projekteerimise peatöövõtt hoonete ehituse valdkonnas.

2017 tegevusaastal hoiti müügitulu eelneva aastaga samal tasemel. Oluline oli juhtimisstruktuuri korrastamine ja täiendamine eelneva aasta kasvuga toime tulemiseks. Eelkõige, et ehitustegevus ning riskid oleksid paremini juhitud.

Olulisemad objektid 2017. aastal olid:

- Turu 34 Ärihoone Tartus
- Võru 79 Äri- ja büroohoone Tartus
- Lasita Maja tootmishoone Tähtvere vallas
- Enics Eesti tootmishoone Elvas
- Ülenurme Gümnaasiumi juurdeehitus
- Tartu Turuhoone rekonstrueerimine
- Haki tänav 5 ja 6 kortermajad Tartus
- Moonalao 7 ja 11 kortermajad Tallinnas
- Raatuse koolimaja rekonstrueerimine Tartus
- Riia 130b/2 Ärihoone Tartus
- Väike-Tähe 20 Ärihoone Tartus

Embach Ehitus OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 37 töötajat. 2017 aastal moodustasid tööjõukulud kokku 1 427 496 eurot

| Peamised finantssuhtarvud            | 2017       |
|--------------------------------------|------------|
| Müügitulu (euro)                     | 26 862 930 |
| Brutokasum (euro)                    | 975 731    |
| Puhaskasum (euro)                    | 409 067    |
| Brutokasumi määr müügitulust         | 3.6%       |
| Puhasrentaablus                      | 1.5%       |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 1.4        |
| ROA                                  | 6.9%       |
| ROE                                  | 21.3%      |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Brutokasumi määr müügitulust (%) =  $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$

Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$

ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

2018. aasta eesmärgiks on eelkõige suurem efektiivsus ning müügitulu mõõdukas kasvatamine. Mõõdukat kasvu toetab hangete suurem arv ja ülemineva töö suurem maht võrreldes eelneva aastaga. Samas on peatöövõtu ettevõtteid jätkuvalt palju ja konkurents tihe. Oluline on eristumine, tellija soovide mõistmine ja riskide juhtimine.

Väärtustame töötajaid. Investeerime töötajate arengusse ja töötingimustesse loomaks parimat meeskonda. Järjest tähtsamal kohal on kutsetunnistustega seonduv tasemesüsteem. Tegeleme püsivalt järelkasvuga, pakkudes nooretele ehitusinseneridele praktika võimalusi ettevõttes.

Andres Salusaar  
Juhatuse esimees

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 1 584 254        | 2 803 628        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 3 669 213        | 3 599 942        | 2,4     |
| Varud                                        | 218 873          | 1 854 714        | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 472 340</b> | <b>8 258 284</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 256 319          | 0                | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 184 987          | 16 375           | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>441 306</b>   | <b>16 375</b>    |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 913 646</b> | <b>8 274 659</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 3 890 952        | 6 753 107        | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>3 890 952</b> | <b>6 753 107</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 106 083          | 14 008           | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>106 083</b>   | <b>14 008</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 997 035</b> | <b>6 767 115</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 10      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 505 044        | 401 963          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 409 067          | 1 103 081        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 916 611</b> | <b>1 507 544</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 913 646</b> | <b>8 274 659</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 26 862 930     | 25 840 719       | 11      |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -25 887 199    | -24 175 136      | 12      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>975 731</b> | <b>1 665 583</b> |         |
| Turustuskulud                               | -44 099        | -21 755          |         |
| Üldhalduskulud                              | -523 439       | -538 780         | 13      |
| Muud äritulud                               | 2 900          | 0                |         |
| Muud ärikulud                               | -2 167         | -2 047           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>408 926</b> | <b>1 103 001</b> |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 141            | 80               |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>409 067</b> | <b>1 103 081</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>409 067</b> | <b>1 103 081</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2017              | 2016             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                  |
| Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest              | 26 918 777        | 35 079 180       |
| Muud äritegevuse tulude laekumised                              | 2 900             | 9 356            |
| Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest                | -26 203 473       | -29 899 946      |
| Väljamaksed töötajatele                                         | -841 526          | -1 311 656       |
| Muud rahavood äritegevusest                                     | -889 856          | -1 142 461       |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>-1 013 178</b> | <b>2 734 473</b> |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                  |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -206 337          | -4 294           |
| Antud laenud                                                    | 0                 | -540 000         |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 0                 | 540 000          |
| Laekunud intressid                                              | 141               | 81               |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-206 196</b>   | <b>-4 213</b>    |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-1 219 374</b> | <b>2 730 260</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 2 803 628         | 73 368           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-1 219 374</b> | <b>2 730 260</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 1 584 254         | 2 803 628        |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2015</b>              | 2 500                       | 401 963                     | 404 463   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | 1 103 081                   | 1 103 081 |
| <b>31.12.2016</b>              | 2 500                       | 1 505 044                   | 1 507 544 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                             | 409 067                     | 409 067   |
| <b>31.12.2017</b>              | 2 500                       | 1 914 111                   | 1 916 611 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Embach Ehitus OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi 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 lähendid kajastatakse nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid otsemeetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

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 müügivalmis 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 tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa, mida hoitakse väärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringu kajastamisel bilansis on kasutusel soetusmaksumuse meetod.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuleeritud 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, määraates 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 kasulikkust eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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 müügikulutused) 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 nüüdiseväärtuses, 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 tugineetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekule 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 nüüdiseväärtuses, välja arvatud juhtudel, kus diskonteerimise mõju on ebaoluline. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikeks 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 kohe aruandeperioodi kasumiaruandes.

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu 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 emaettevõtte 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 ilmnesid 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)

|                                    | 31.12.2017       | 12 kuu jooksul   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 3 432 830        | 3 432 830        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 3 432 830        | 3 432 830        |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 10 249           | 10 249           |
| Muud nõuded                        | 217 604          | 217 604          |
| Ettemaksed                         | 8 530            | 8 530            |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>3 669 213</b> | <b>3 669 213</b> |
|                                    |                  |                  |
|                                    | 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> |

## Lisa 3 Varud

(eurodes)

|                    | 31.12.2017     | 31.12.2016       |
|--------------------|----------------|------------------|
| Lõpetamata toodang | 218 873        | 1 854 714        |
| <b>Kokku varud</b> | <b>218 873</b> | <b>1 854 714</b> |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2017    |                | 31.12.2016    |                |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg      | Ettemaks      | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     | 10 249        | 18 478         | 11 701        | 25 379         |
| Üksikisiku tulumaks                           |               | 32 714         | 0             | 35 018         |
| Erisoodustuse tulumaks                        |               | 3 347          | 139           | 512            |
| Sotsiaalmaks                                  |               | 58 938         | 0             | 60 873         |
| Kohustuslik kogumispension                    |               | 3 099          | 0             | 3 432          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |               | 3 679          | 0             | 3 357          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>10 249</b> | <b>120 255</b> | <b>11 840</b> | <b>128 571</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |         |         |
|------------------------|---------|---------|
|                        |         | Kokku   |
|                        | Maa     |         |
|                        |         |         |
|                        |         |         |
| <b>31.12.2017</b>      |         |         |
| Soetusmaksumus         | 256 319 | 256 319 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 256 319 | 256 319 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                          |                    | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Kokku   |
|--------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                          | Transpordivahendid |                    |                             |         |
| <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>      | 3 400              | 3 400              | 21 391                      | 24 791  |
|                          |                    |                    |                             |         |
| 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>      | 2 600              | 2 600              | 13 775                      | 16 375  |
|                          |                    |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused      |                    |                    | 206 337                     | 206 337 |
| Muud ostud ja parendused |                    |                    | 206 337                     | 206 337 |
| Amortisatsioonikulu      | -2 600             | -2 600             | -35 125                     | -37 725 |
|                          |                    |                    |                             |         |
| <b>31.12.2017</b>        |                    |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus           | 4 000              | 4 000              | 227 529                     | 231 529 |
| Akumuleeritud kulum      | -4 000             | -4 000             | -42 542                     | -46 542 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 0                  | 0                  | 184 987                     | 184 987 |

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2017         | 2016 |
|--------------------|--------------|------|
| Masinad ja seadmed | 2 900        |      |
| Transpordivahendid | 2 900        |      |
| <b>Kokku</b>       | <b>2 900</b> |      |

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2017       | 2016       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 37 492     | 18 058     |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 75 527     | 74 943     |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 125 884    | 169 582    |
| Üle 5 aasta                                                             | 0          | 281        |

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Võlad tarnijatele                | 2 514 107        | 2 514 107                        |                     |             |
| Võlad töövõtjatele               | 328 442          | 328 442                          |                     |             |
| Maksuvõlad                       | 120 255          | 120 255                          |                     |             |
| Muud võlad                       | 201 592          | 95 509                           | 106 083             |             |
| Muud viitvõlad                   | 201 592          | 95 509                           | 106 083             |             |
| Muud võlad tellijatele           | 832 639          | 832 639                          |                     |             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 997 035</b> | <b>3 890 952</b>                 | <b>106 083</b>      |             |
|                                  |                  |                                  |                     |             |
|                                  | 31.12.2016       | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |                  | 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                          |                     |             |
| 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 ettemaksed</b> | <b>6 767 115</b> | <b>6 753 107</b>                 | <b>14 008</b>       | <b>0</b>    |

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 531 289        | 1 204 035        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 382 822          | 301 009          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 914 111</b> | <b>1 505 044</b> |

### Garantiid

Tellijatega sõlmitud töövõtulepingute tagamiseks on saadud Swedbank AS-st kokku garantiisid summas 2 049 161 eurot.

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk) | 3          | 3          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017              | 2016              |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                   |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                   |
| Eesti                                       | 26 862 930        | 25 840 719        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>26 862 930</b> | <b>25 840 719</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>26 862 930</b> | <b>25 840 719</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                   |
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (41201)   | 26 862 930        | 25 840 719        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>26 862 930</b> | <b>25 840 719</b> |

## Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2017              | 2016              |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Lähetuskulud                                           | 15 264            | 0                 |
| Tööjõukulud                                            | 946 376           | 1 086 179         |
| Amortisatsioonikulu                                    | 35 125            | 6 439             |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu              | 24 890 434        | 22 686 018        |
| Muud                                                   | 0                 | 396 500           |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>25 887 199</b> | <b>24 175 136</b> |

## Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2017           | 2016           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Tööjõukulud                 | 481 120        | 389 431        |
| Muud                        | 0              | 68 316         |
| Teenus, kaup, materjal      | 42 319         | 81 033         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>523 439</b> | <b>538 780</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                               | 2017             | 2016             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Palgakulu                                     | 1 067 928        | 1 102 848        |
| Sotsiaalmaksud                                | 359 568          | 372 762          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>1 427 496</b> | <b>1 475 610</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 37               | 30               |

## Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                          | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                          | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 223 461  | 17 168     | 893 433    | 15 455     |

### Ostud ja müügid

|                                                          | 2017    |           | 2016      |           |
|----------------------------------------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
|                                                          | Ostud   | Müügid    | Ostud     | Müügid    |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 378 251 | 2 893 779 | 1 971 885 | 4 965 010 |

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

|                 | 2017    | 2016    |
|-----------------|---------|---------|
| Arvestatud tasu | 226 134 | 177 479 |

## **Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Bilansikuupäevjärgselt on jätkunud äriühingu tegevus plaanikohaselt.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2018

**Embach Ehitus OÜ (registrikood: 12802319) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ANDRES SALUSAAR    | Juhatuse liige     | 23.02.2018           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Embach Ehitus OÜ osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Embach Ehitus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 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 31.12.2017 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) (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 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 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, väärarvutuste 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 märkimisväärselt 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.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number: 62

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

23.02.2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

Embach Ehitus OÜ (registrikood: 12802319) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| SERGEI TŠISTJAKOV  | Vandeaudiitor      | 23.02.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 505 044        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 409 067          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 914 111</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                        | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Elamute ja mitteeluhoonete ehitus | 41201      | 26862930        | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht | Osaluse suurus ja valuuta |
|----------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------|
| Insterno OÜ    | 12788016                            | Eesti             | 225 EUR (Lihtomand)       |
| Nordecon AS    | 10099962                            | Eesti             | 1150 EUR (Lihtomand)      |
| Petram OÜ      | 12793170                            | Eesti             | 1125 EUR (Lihtomand)      |

## Sidevahendid

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Liik            | Sisu             |
| Telefon         | +372 7300020     |
| Mobiiltelefon   | +372 5151583     |
| E-posti aadress | embach@embach.ee |