

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Embach Ehitus OÜ

registrikood: 12802319

tänava/talu nimi, Turu tn 34

maja ja korteri number:

linn: Tartu 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	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kapitalirent	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 13 Üldhalduskulud	18
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18
Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva	19
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

Embach Ehitus OÜ põhitegevusalaks on ehitustööde ja projekteerimise peatöövõtt hoonete ehituse valdkonnas. 2020 aastal ehitasime äri-, tootmis-, elu- ja ühiskondlikke hooneid.

Olulisemad ehitusobjektid 2020. aastal olid:

- Annelinna Gümnaasium, Tartu
- Saue valla keskusehoone, Harjumaa
- Valga Politseihoone, Valgamaa
- Saku Metall tootmishoone, Harjumaa
- Antsla Coop kauplusehoone, Võrumaa
- Kesklinna Tervisekeskus, Tartu
- Vana-Kandi 1 ja 2 ärihooned, Tartu
- Viljandi Aken ja Uks logistikakeskus, Viljandi

Alates 2020. aastast tegeleme elukondliku kinnisvara arendusega.

Kinnisvaraarenduse objektid:

- Mõisavahe 71/1

Embach Ehitus OÜ keskmine töötajate arv majandusaastal oli 41 töötajat. 2020. aastal moodustasid tööjõukulud kokku 1 700 637 eurot. 2019 aasta tööjõukulud 1 911 642 eurot, töötajate arv 41

Peamised finantssuhtarvud

	2020	2019
Müügitulu (euro)	31 424 591	22 969 041
Brutokasum (euro)	1 492 268	1 499 152
Puhaskasum (euro)	825 760	583 177
Brutokasumi määr müügitulust (brutokasum/müügitulu)	4,70	6,52
Puhasrentaablus (puhaskasum/müügitulu)	2,63	2,53
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustised)	1,50	1,24
ROA (puhaskasum/varad)	6,86	6,31
ROE (puhaskasum/omakapital)	23,16	22,00

2020. aastal mõjutas majandust viiruse pandeemiast põhjustatud kriis. Ehitussektoris jõuavad mõjud viitega, mistõttu 2020 aasta tulemustes ei kajastu kriisi täielik mõju.

2021 aasta saab olema peatöövõtu ettevõtetele keeruline. 2020 aastal vähenenud nõudluse ja terava konkurentsi tingimustes hangitud objektide teostamine on raske. Kasumlikkuse säilitamine saab olema väljakutse. Vigade vältimine ja riskide juhtimine väikeste marginaalide juures veelgi olulisem.

Usume, et eelnevate perioodide kliendi keskne lähenemine, aus ja avatud suhtumine on keerulisemal ajal edu alus.

Ei tohi unustada ka kriisi tekitatud võimaluste ära kasutamist.

Väärtustame töötajaid. Investeeringime inimeste arengusse ja töötingimustesse, hoidmaks kogenud ja hästi toimivat meeskonda. Tänu kriisile on uute pädevate inimeste leidmine meeskonna täiendamiseks lihtsam. Tegeleme püsivalt järelkasvuga, pakkudes noortele ehitusinseneridele praktika võimalusi ettevõttes.

Tähtsal kohal on ettevõtte kultuur, et läbi selle pakkuda kvaliteetset teenust.

Andres Salusaar

juhatuse esimees

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 150 679	3 304 651	
Nõuded ja ettemaksed	4 865 340	3 688 154	2
Varud	2 541 955	525 227	3
Kokku käibevarad	11 557 974	7 518 032	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	0	1 121 504	5
Materiaalsed põhivarad	482 485	605 297	6
Kokku põhivarad	482 485	1 726 801	6
Kokku varad	12 040 459	9 244 833	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	7 670 824	6 020 976	8
Kokku lühiajalised kohustised	7 670 824	6 020 976	8
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	803 716	574 238	8
Kokku pikaajalised kohustised	803 716	574 238	8
Kokku kohustised	8 474 540	6 595 214	8
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	30 000	30 000	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 710 159	2 036 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	825 760	583 177	
Kokku omakapital	3 565 919	2 649 619	
Kokku kohustised ja omakapital	12 040 459	9 244 833	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	31 424 591	22 969 041	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-29 932 323	-21 477 199	12
Brutokasum (-kahjum)	1 492 268	1 491 842	
Turustuskulud	-42 500	-63 746	
Üldhalduskulud	-647 590	-731 443	13
Muud äritulud	18 944	5 426	
Muud ärikulud	-7 209	-2 164	
Äriksaum (kahjum)	813 913	699 915	
Muud finantstulud ja -kulud	-10 113	262	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	803 800	700 177	
Tulumaks	21 960	-117 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	825 760	583 177	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	39 577 332	29 607 498	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-36 832 824	-26 097 314	
Väljamaksed töötajatele	-1 444 371	-1 161 526	
Muud rahavood äritegevusest	-751 535	-168 382	
Kokku rahavood äritegevusest	548 602	2 180 276	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	9 572	26 750	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-777 564	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	420 000	93 120	5
Laekunud intressid	343	262	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	429 915	-657 432	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-122 385	-155 578	7
Makstud intressid	-10 104	-7 310	
Makstud dividendid	0	-470 115	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-105 377	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-132 489	-738 380	
Kokku rahavood	846 028	784 464	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 304 651	2 520 187	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	846 028	784 464	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 150 679	3 304 651	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	30 000	2 553 053	2 583 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)		583 177	583 177
Väljakuulutatud dividendid		-516 611	-516 611
31.12.2019	30 000	2 619 619	2 649 619
Korrigeeritud saldo 31.12.2019	30 000	2 619 619	2 649 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)		825 760	825 760
Muud muutused omakapitalis		90 540	90 540
31.12.2020	30 000	3 535 919	3 565 919

Muud muutused omakapitalis - Embach Ehitus OÜ osanike muudatus, alates 03/2020 osakapitali jagunemine Nordecon AS 51%, Petram OÜ 49%

Vt. lisa 10

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Embach Ehitus OÜ 2020. 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 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, 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

seada 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 kajastatakse 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 aruandekuupäeval 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 kaetava 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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Rendid

Standard IFRS 16 Rendilepingud, sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted.

Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendile võtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi ka finantseeringu. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendile võtjate jaoks. Rendile võtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavatelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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 ettevõttel on enne aruandekuupäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumise ressursside väljaminekul on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal aruandekuupäeval.

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.

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 aruandekuupäeval, 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 kulusid 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

Residendist äriühingud maksavad tulumaksu kasumilt mitte selle teenimisel, vaid alles kasumi jaotamisel dividendidena või muus vormis.

Kui dividendi saab teine Eesti äriühing, kellele kuulub vähemalt 10% dividendi maksva äriühingu aktsiatest või osadest, ei tule tal tütarettevõttelt saadud dividendi omakorda välja makstes enam tulumaksu tasuda.

Residendist äriühing maksab tulumaksu osakapitali või sissemaksete vähendamisel, osade, osamaksete või sissemaksete (edaspidi osalus) tagasiostmisel või tagastamisel või muul juhul omakapitalist tehtud väljamaksete ning makstud likvideerimisjaotiste summa osalt, mis ületab äriühingu omakapitali tehtud rahalisi ja mitterahalisi sissemakseid.

Lisaks maksustatakse ka kaudne kasumi jaotamine kingituste ja annetuste ning ettevõtlusega mitteseotud kulude ja väljamaksete kujul. Maksustatava kasumi suurus võib mõjutada ka omavahel seotud ettevõtjate vahelistes tehingutes kasutatavad siirdehinnad. Alates 1. jaanuarist 2019 kohaldub TuMS § 4 lg 5 ja § 501 alusel regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% ehk 14/86 dividendide netosummast. Residendist äriühing saab dividendide tulumaksuga maksustamisel kohaldada madalamat maksumäära 14/86 ja tavamäära 20/80. 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 reaalsele 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 nende vahelised 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.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsember 2020 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed 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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 056 227	3 056 227	
Ostjatelt laekumata arved	3 056 227	3 056 227	
Nõuded seotud osapoolte vastu	336 684	336 684	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	105 243	105 243	4
Muud nõuded	1 315 457	1 315 457	
Ettemaksed	51 729	51 729	
Tulevaste perioodide kulud	51 729	51 729	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 865 340	4 865 340	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 632 478	2 632 478	
Ostjatelt laekumata arved	2 632 478	2 632 478	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	37 244	37 244	4
Muud nõuded	965 164	965 164	
Ettemaksed	53 268	53 268	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 688 154	3 688 154	

Muud nõuded sisaldab tellijatelt saadaolevaid nõudeid

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	400 407	525 227
Müügiks ostetud kaubad	2 141 548	0
Kokku varud	2 541 955	525 227

Varude kasvu 2020 aastal tingis kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimine, kinnitatud detailplaneeringust lähtuvalt on otsustatud alustada kinnistutel arendustegevust.

Vt. lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	105 243	0	37 244	55 661
Üksikisiku tulumaks	0	26 143	0	22 523
Erisoodustuse tulumaks	0	319	0	2 416
Sotsiaalmaks	0	45 842	0	40 996
Kohustuslik kogumispension	0	2 559	0	2 533
Töötuskindlustusmaksed	0	3 015	0	2 220
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	105 243	77 878	37 244	126 349

Vt. lisa 2 Nõuded ja ettemaksed ning Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Maa	Kokku
31.12.2018		
Soetusmaksumus	551 134	551 134
Jääkmaksumus	551 134	551 134
Ostud ja parendused	647 970	647 970
Müügid	-77 600	-77 600
31.12.2019		
Soetusmaksumus	1 121 504	1 121 504
Jääkmaksumus	1 121 504	1 121 504
Müügid	-331 056	-331 056
Ümberliigitamised	-790 448	-790 448
31.12.2020		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	350 000	

Lähtuvalt kinnitatud detailplaneeringust on juhtatus otsustanud kinnistutel alustada arendustegevust ning kinnisvarainvesteeringud on ümberklassifitseeritud varudeks.

Vt. lisa 3 Varud

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2018			
Soetusmaksumus	63 805	184 987	248 792
Akumuleeritud kulum	-8 507	-61 144	-69 651
Jääkmaksumus	55 298	123 843	179 141
Ostud ja parendused	0	172 650	172 650
Muud ostud ja parendused	0	172 650	172 650
Amortisatsioonikulu	-84 449	-138 550	-222 999
Muud muutused	476 505	0	476 505
31.12.2019			
Soetusmaksumus	540 310	357 637	897 947
Akumuleeritud kulum	-92 956	-199 694	-292 650
Jääkmaksumus	447 354	157 943	605 297
Lisandumised äriühenduste kaudu	76 969	21 024	97 993
Amortisatsioonikulu	-90 350	-100 415	-190 765
Müügid (jääkmaksumuses)	-30 040	0	-30 040
31.12.2020			
Soetusmaksumus	587 239	378 661	965 900
Akumuleeritud kulum	-183 306	-300 109	-483 415
Jääkmaksumus	403 933	78 552	482 485

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2020	2019
Masinad ja seadmed	7 976	22 292
Muud masinad ja seadmed	7 976	22 292
Kokku	7 976	22 292

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
IFRS 16 Rendilepingud	417 589	145 598	271 991
Kapitalirendikohustised kokku	417 589	145 598	271 991
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
IFRS 16 Rendilepingud	484 396	137 992	346 404
Kapitalirendikohustised kokku	484 396	137 992	346 404

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	380 495	397 749
Muud materiaalsed põhivarad	50 104	93 326
Kokku	430 599	491 075

IFRS 16 Rendilepingutes on kajastatud kohustused tähtajaga kuni 01/2026, keskmise intressimääraga 2,39%+6k Euribor
Vt. lisa 8 Võlad ja ettemaksed

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 685 023	3 448 627	236 396	
Võlad töövõtjatele	663 411	663 411	0	
Maksuvõlad	77 878	77 878	0	4
Muud võlad	2 983 934	2 416 614	567 320	
Muud viitvõlad	2 983 934	2 416 614	567 320	
Saadud ettemaksed	630 906	630 906	0	
Tulevaste perioodide tulud	108 950	108 950	0	
Muud saadud ettemaksed	521 956	521 956	0	
Muud võlad ema- ja tütarettevõtetele	433 388	433 388	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	8 474 540	7 670 824	803 716	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 339 227	4 339 227	0	
Võlad töövõtjatele	415 039	415 039	0	
Maksuvõlad	126 349	126 349	0	4
Muud võlad	1 219 248	645 010	574 238	
Dividendivõlad	87 840	87 840	0	
Muud viitvõlad	1 131 408	557 170	574 238	
Muud võlad tellijatele	495 351	495 351	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	6 595 214	6 020 976	574 238	

Muud viitvõlad sisaldab arvestuslike kulusid, garantii- ja vaegtööde reservi ning rendikohusust.

Ehitusjärgsed parandus- ja garantiikulud on potentsiaalsed kulud, mis võivad tekkida seoses ehitaja poolt tellijatele antud garantiidega. Garantiieraldise suurus määratakse projekti algul ning sisestatakse projekti kulueelarvesse %na projekti tulueelarvest. % määr kinnitatakse igal majandusaastal juhatuse poolt. % määramise aluseks on eelmiste aastate garantiitööde tegelike mahtu analüüs. Garantii- ja vaegtööde saldo 01.01.2020 557 376 eurot, sealhulgas lühiajalised eraldised 329 542 eurot ning pikaajalised eraldised 227 834 eurot. 31.12.2020 garantii- ning vaegtööde saldo 410 656 eurot, sealhulgas lühiajalised eraldised 115 327 eurot ning pikaajalised eraldised 295 329 eurot. 2020 aasta jooksul moodustati garantii- ja vaegtööde reservi 67 495 eurot, kasutati 214 215 eurot. Rendikohustuste saldo 31.12.2020 417 589 eurot, lühiajalised rendikohustused 145 598 eurot, pikaajalised rendikohustused 271 991 eurot. Vt. lisa 7 Kapitalirent

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 651 840	1 987 214
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	883 980	662 405
Kokku tingimuslikud kohustised	3 535 820	2 649 619

Maksimaalse tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeperioodi lõpu seisuga. Seisuga 31.12.2020 on 2021. aasta võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel kasutatud maksmäär 20/80.

Tellijatega sõlmitud töövõtulepingute tagamiseks on saadud Swedbank AS-st kokku garantiisid summas 1 727 739.- eurot

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	30 000	30 000
Osade arv (tk)	2	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	31 424 591	22 969 041
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	31 424 591	22 969 041
Kokku müügitulu	31 424 591	22 969 041
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus (41201)	31 424 591	22 969 041
Kokku müügitulu	31 424 591	22 969 041

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Lähetuskulud	5 392	5 097	
Tööjõukulud	1 382 116	1 481 537	14
Amortisatsioonikulu	73 373	222 999	
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	28 471 442	19 767 566	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	29 932 323	21 477 199	

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Tööjõukulud	318 521	430 105	14
Muud üldhalduskulud	329 069	301 338	
Kokku üldhalduskulud	647 590	731 443	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	1 271 029	1 429 687
Sotsiaalmaksud	429 608	481 955
Kokku tööjõukulud	1 700 637	1 911 642
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	41	41

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Nordecon
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	336 684	296 173	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	136 000	0	243 152

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	426 624	240 757
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 050 429	2 686 399

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019

Arvestatud tasu	132 431	178 908
-----------------	---------	---------

2020 soetati AS Nordeconilt kinnistud maksumusega 1 350 000 eurot.

Alates 03/20 on Embach Ehitus OÜ Nordecon AS-i tütarettevõtte

Lisa 16 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruandekuupäeva järgselt on äriühingu tegevus jätkunud plaanipäraselt

2020. aastal mõjutas majandust Covid-19 pandeemiast põhjustatud kriis. 2021. aasta saab olema peatöövõtu ettevõtete jaoks keeruline. 2020 aastal vähenenud nõudluse ja terava konkurentsi tingimustes hangitud objektide teostamine ning kasumlikkuse säilitamine on raske.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2021

Embach Ehitus OÜ (registrikood: 12802319) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRES SALUSAAR	Juhatuse liige	31.03.2021
PEETER VOOVERE	Juhatuse liige	31.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Embach Ehitus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Embach Ehitus OÜ (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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 vandeauditiitori 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 ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduureid 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, väaresitiste 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 olulisi 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 tingimusi 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/

Andris Jegers

Vandeauditiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/

Brita Tauts

Vandeauditiitori number 695

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn 10117

01.04.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Embach Ehitus OÜ (registrikood: 12802319) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	01.04.2021
BRITA TAUTS	Vandeaudiitor	01.04.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 710 159
Aruandeaasta kasum (kahjum)	825 760
Kokku	3 535 919

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	31424591	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Petram OÜ	12793170	Eesti	14700 EUR (Lihtomand)
Nordecon AS	10099962	Eesti	15300 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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