

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: osäühing VANALINNA EHITUS

registrikood: 10727861

tänavatalu nimi, Paldiski mnt 29
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10612

e-posti aadress: info@vanalinnaehitus.ee

veebilehe aadress: www.vanalinnaehitus.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kapitalirent	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Tulumaks	18
Lisa 16 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

TEGEVUSARUANNE

Vanalinna Ehitus OÜ on 2001. aastal asutatud Eesti ehitusettevõtte, mille eesmärgiks on olla hinnatud ja tunnustatud tervikliku ja kaasaegse ehitusteenuse pakkuja nii Eestis, Soomes kui ka Rootsis. Põhitegevusalaks on ehituslik peatöövõtt, mida toetab krohvitud fassaadide taastamine ning puidust avatäidete restaureerimine Soomes. Ettevõtte osaleb aktiivselt era- ja riigihangetel, ehitades nii õppehooneid, korterelamuid, büroohooneid ning muid ühiskondlikke hooneid. Vanalinna Ehitus OÜ tegutseb Soomes aastast 2009, pakudes ehitusteenust alltöövõtu korras. Ettevõtte kontserni kuulub ka Rootsi turule keskendunud tütarettevõtte VE Bygg AB, milles 2022. aastal aktiivset tegutsemist ei toimunud.

Aruandeaastaks seadis ettevõtte eesmärgiks kasvatada müügitulu 24 miljoni euroni, mida ei täidetud. Ukraina sõda tõi 2022. aasta alguses esmalt kaasa probleemid ehitusmaterjalide tarne ja kättesaadavuse osas, millele järgnes sisendhindade kiire tõus. See omakorda mõjutas ettevõtte valmisolekut siseneda pikaajalistesse fikseeritud hindadega lepingutesse. Arvestades üleriigilist ehitushinnaindeksi (2022. aastal 17,8% Statistikaameti andmetel) erakordselt kiiret tõusu, on aruandeaastal ehitussektoris mitmed ehitusprojektid külmutatud ja mahud oluliselt vähenenud, mis mõneti on avaldanud mõju ka ettevõtte tegevusele. Majanduskasvu üldine aeglustumine avaldab ettevõtte juhtkonna hinnangul mõju ka 2023. aastal, millest tulenevalt prognoositakse ehitusturu üldist langust.

Kuigi aruandeaasta on olnud võrdlemisi heitlik, saavutati ettevõtte müügituluks 2022. aastal 18,1 (2021. aastal 16,3) miljonit eurot. Müügitulust 81% moodustas Eestis ja 19% Soomes (2021. aastal vastavalt 74% ja 26%). Majandusaasta kogukasumiks kujunes 787 427 eurot (2021. aasta oli kahjumlik lõppedes -466 469 euroga).

Aruandeaastal töötas Vanalinna Ehitus OÜ-s 74 inimest (2021. aastal 99 inimest), kellest insenertehniline personal moodustas 33 inimest. Ettevõtte on registreeritud tööandja nii Eestis kui ka Soomes (2022. aastal moodustasid Soome töötajad 46% kogu töötajate arvust).

Ettevõtte peab oluliseks pakkuda võrdseid võimalusi kõigile, sõltumata soost, rahvusest, etnilisest päritolust, vanusest, seksuaalsest orientatsioonist, soolisest identiteedist või usutunnistusest. Vanalinna Ehitus OÜ on jätkuvalt ainus ehitusettevõtte Eestis, kes on kvalifitseeritud mitmekesise tööandja märgise „Austame erinevusi“ (esmane kvalifitseerimine 2020 ja taastõendamine 2022. aastal). Ettevõtte jaoks on oluline töötajate tervis ja heaolu, mistõttu toetatakse terviselikumist ning töötajatele võimaldatakse psühholoogilist tuge. Oluliseks peetakse, et pakutav ehitusteenus oleks professionaalne ning põhineks nutikal ja kaasaegsel insenertehnilisel lähenemisel. Selleks investeeritakse töötajate arengusse. Lähenemine koostööle juhindub töötajakesksest lähenemisviisist, mis sõltub töötaja vajadustest, kvalifikatsioonist ning soovist. Ettevõtte motiveerib töötajaid omandama haridust kõrgkoolides ning toetab kutsepädevuse hankimisel. Arengu ja õppimiskeskse kultuuri edendamise eest pälvis ettevõtte 2022. aastal „Aasta õppijasõbraliku tööandja“ Tallinna eripreemia.

2023. aastaks on seatud müügitulu eesmärgiks 22 miljonit eurot. Müügitulu suurenemine saavutatakse peatöövõtuga tegelevate meeskondade arvu suurendamise kaudu.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 834 255	1 721 399	
Finantsinvesteeringud	5 665	5 233	2
Nõuded ja ettemaksed	4 300 906	1 878 599	3,4
Kokku käibevarad	6 140 826	3 605 231	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	4 496	4 878	5
Materiaalsed põhivarad	136 546	134 847	6
Kokku põhivarad	141 042	139 725	
Kokku varad	6 281 868	3 744 956	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	33 170	17 710	7,8
Võlad ja ettemaksed	3 976 758	2 251 104	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	4 009 928	2 268 814	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	64 462	56 091	7,8
Kokku pikaajalised kohustised	64 462	56 091	
Kokku kohustised	4 074 390	2 324 905	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	6 392	6 392	11
Kohustuslik reservkapital	639	639	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 413 020	1 879 489	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	787 427	-466 469	
Kokku omakapital	2 207 478	1 420 051	
Kokku kohustised ja omakapital	6 281 868	3 744 956	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	18 144 985	16 284 675	12
Muud äritulud	350 143	293 361	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-13 785 876	-12 601 279	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 100 748	-1 289 485	13
Tööjõukulud	-2 745 905	-3 049 848	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-45 909	-87 171	6
Muud ärikulud	-51 765	-7 053	
Ärikasum (kahjum)	764 925	-456 800	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	433	1 480	
Intressitulud	418	296	
Intressikulud	-2 453	-2 239	
Muud finantstulud ja -kulud	37 423	22 555	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	800 746	-434 708	
Tulumaks	-13 319	-31 761	15
Aruandeaasta kasum (kahjum)	787 427	-466 469	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	764 925	-456 800	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	45 909	87 171	6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-13 933	-8 136	6
Muud korrigeerimised	111 824	22 868	
Kokku korrigeerimised	143 800	101 903	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 422 307	846 810	3,4
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 725 654	-1 439 971	9
Kokku rahavood äritegevusest	212 072	-948 058	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-67 918	-45 902	6
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	13 933	21 250	6
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-3 753	2
Laekunud intressid	418	296	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-53 567	-28 109	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-29 877	-28 176	7,8
Makstud intressid	-2 453	-2 239	
Makstud dividendid	0	-561 645	
Makstud ettevõtte tulumaks	-13 319	-31 761	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-45 649	-623 821	
Kokku rahavood	112 856	-1 599 988	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 721 399	3 321 699	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	112 856	-1 599 988	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-312	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 834 255	1 721 399	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	6 392	639	2 441 134	2 448 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-466 469	-466 469
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-561 645	-561 645
31.12.2021	6 392	639	1 413 020	1 420 051
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	787 427	787 427
31.12.2022	6 392	639	2 200 447	2 207 478

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vanalinna Ehitus OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid. Käesolevale raamatupidamise aastaaruandele rakenduvad Euroopa Liidu raamatupidamisdirektiivist 2013/34/EL tulenevad nõuded, mille alusel ettevõtte suurusest sõltub majandusaasta aruandes nõutava avalikustatava informatsiooni hulk. Ettevõtte kuulub keskmise suurusega ettevõtja kategooriasse ning koostab raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb neljast põhiaruandest (bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne) ning lisadest.

Vanalinna Ehitus OÜ kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, täiseuro täpsusega.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustisteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalsed võlakohustised.

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

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustised eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeva meetodil.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha pangas ning nõudmiseni hoiuseid pankades.

Pangakontode jäägid inventeeritakse aruandekuupäeva seisuga. Välisvaluuta pangakontod hinnatakse ümber eurodesse aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga kursiga. Kursimuutused kajastatakse kasumiaruandes finantsstulu ja -kuluna. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse ümber eurodesse aruandekuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel.

Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku varana ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldusja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita. Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal aruandekuupäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1 500 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Inventar ja tööriistad	3
IT- ja telekommunikatsiooniseadmed	1
Immateriaalne põhivara	5

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

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

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

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised ning negatiivse

õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustisi, mis on avaldunud enne aruandekuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt aruandekuupäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustise rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast aruandekuupäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena. Tingimusliku kohustise all näidatakse ettevõtte poolt ehitusobjektidele antava ehitusgarantii katteks olev panga garantii summa.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Alates 2018. aastast hakkas kehtima seadusemuudatus, mis võimaldab dividendide väljamaksmisele rakendada maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab valitsevat mõju teise osapoolle äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- (a) emaettevõtte;
- (b) tütarettevõtted;
- (c) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- (d) osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikutest osanikud, v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2020	0	0
Soetamine	3 753	3 753
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	1 480	1 480
31.12.2021	5 233	5 233
Kajastatud õiglasest väärtuses	5 233	5 233
Kasum (kahjum) müügist ja ümberrhindlusest	432	432
31.12.2022	5 665	5 665
Kajastatud õiglasest väärtuses	5 665	5 665

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 748 374	2 748 374	
Ostjatelt laekumata arved	2 748 374	2 748 374	
Nõuded seotud osapoolte vastu	15 482	15 482	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	73 815	73 815	4
Ettemaksed	66 918	66 918	
Tulevaste perioodide kulud	46 094	46 094	
Muud makstud ettemaksed	20 824	20 824	
Nõuded ehitustööde tellijatele	1 396 317	1 396 317	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 300 906	4 300 906	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	747 674	747 674	
Ostjatelt laekumata arved	747 674	747 674	
Nõuded seotud osapoolte vastu	7 616	7 616	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	128 102	128 102	4
Ettemaksed	31 116	31 116	
Tulevaste perioodide kulud	6 226	6 226	
Muud makstud ettemaksed	24 890	24 890	
Nõuded ehitustööde tellijatele	964 091	964 091	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 878 599	1 878 599	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	38 000	0	8 290	0
Käibemaks	32 243	192 388	106 951	0
Üksikisiku tulumaks	0	61 874	0	64 394
Erisoodustuse tulumaks	0	988	0	3 242
Sotsiaalmaks	0	58 931	0	75 522
Kohustuslik kogumispension	0	48 201	0	55 215
Töötuskindlustusmaksed	0	11 262	0	12 257
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	19 597	0	24 201
Ettemaksukonto jääk	3 572		12 861	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	73 815	393 241	128 102	234 831

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
559217-9922	VE Bygg AB	Rootsi	Elamute ja mittelehoonete ehitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Muud muutused	31.12.2022
VE Bygg AB	4 878	-382	4 496
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 878	-382	4 496

Tütarettevõtte on aruandes kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	280 045	43 639	52 607	376 291	0	376 291
Akumuleeritud kulum	-126 021	-28 144	-32 896	-187 061	0	-187 061
Jääkmaksumus	154 024	15 495	19 711	189 230	0	189 230
Ostud ja parendused	0	4 294	23 275	27 569	18 333	45 902
Muud ostud ja parendused	0	4 294	23 275	27 569	18 333	45 902
Amortisatsioonikulu	-55 856	-18 718	-12 596	-87 170	0	-87 170
Müügid (jääkmaksumuses)	-12 456	0	-659	-13 115	0	-13 115
31.12.2021						
Soetusmaksumus	254 336	40 128	65 903	360 367	18 333	378 700
Akumuleeritud kulum	-168 624	-39 057	-36 172	-243 853	0	-243 853
Jääkmaksumus	85 712	1 071	29 731	116 514	18 333	134 847
Ostud ja parendused	64 767	3 151	0	67 918	0	67 918
Muud ostud ja parendused	64 767	3 151	0	67 918	0	67 918
Amortisatsioonikulu	-36 094	-2 009	-7 806	-45 909	0	-45 909
Ümberliigitamised	0	0	0	0	-18 333	-18 333
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	0	-18 333	-18 333
Muud muutused	0	0	-1 977	-1 977	0	-1 977
31.12.2022						
Soetusmaksumus	291 427	42 419	62 489	396 335	0	396 335
Akumuleeritud kulum	-177 042	-40 206	-42 541	-259 789	0	-259 789
Jääkmaksumus	114 385	2 213	19 948	136 546	0	136 546

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2022	2021
Masinad ja seadmed	13 933	21 250
Transpordivahendid	12 333	16 250
Muud masinad ja seadmed	1 600	5 000
Kokku	13 933	21 250

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõidukid	97 632	33 170	64 462	6 kuu Euribor + 2,1% - 2,99%	EUR	2027-2028
Kapitalirendikohustised kokku	97 632	33 170	64 462			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Sõidukid	73 800	17 710	56 090	6 kuu Euribor + 2,1% - 2,99%	EUR	2024-2025
Kapitalirendikohustised kokku	73 800	17 710	56 090			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	105 253	74 925
Kokku	105 253	74 925

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	5 336	5 742
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	485	4 916
1-5 aasta jooksul	0	485

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 707 280	1 707 280	
Võlad töövõtjatele	164 067	164 067	
Võlad seotud osapooltele	0	0	16
Maksuvõlad	393 241	393 241	4
Muud võlad	598 457	598 457	
Muud viitvõlad	598 457	598 457	
Võlad ehitustööde tellijatele	1 113 713	1 113 713	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 976 758	3 976 758	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 152 764	1 152 764	
Võlad töövõtjatele	204 994	204 994	
Võlad seotud osapooltele	4 878	4 878	16
Maksuvõlad	234 831	234 831	4
Muud võlad	333 798	333 798	
Muud viitvõlad	333 798	333 798	
Võlad ehitustööde tellijatele	319 839	319 839	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 251 104	2 251 104	

Ehitusaegseid ja garantiiaegseid tagatise alltöövõtjatelt kokku summas 927 051 EUR (2021. aastal summas 776 189 EUR).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Antud garantiid	1 623 579	1 591 382
Kokku tingimuslikud kohustised	1 623 579	1 591 382

Ettevõtte kohustiste täitmise tagamiseks on Swedbank AS kasuks seatud tagatisena kommerts pant summas 1 000 000 eurot.

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	6 392	6 392
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 691 841	12 124 419
Soome	3 453 144	4 160 256
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	18 144 985	16 284 675
Kokku müügitulu	18 144 985	16 284 675
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	18 144 985	16 284 675
Kokku müügitulu	18 144 985	16 284 675

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	30 229	24 347
Tööjõurent	89 405	308 310
Energia	192 664	105 526
Elektrienergia	50 040	18 180
Soojusenergia	90 543	57 117
Kütus	52 081	30 229
Veevarustusteenused	52 410	39 809
Mitmesugused bürookulud	84 835	80 371
Lähetuskulud	121 850	336 044
Koolituskulud	10 810	13 367
Riiklikud ja kohalikud maksud	28 548	27 324
Transpordikulud	116 361	88 056
Muud	373 636	266 331
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 100 748	1 289 485

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	2 138 851	2 346 716
Sotsiaalmaksud	607 054	703 132
Kokku tööjõukulud	2 745 905	3 049 848
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	74	99
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	72	97
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2

Lisa 15 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022		2021	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Tulumaks aruandeaasta kasumilt	66 596	13 319	147 082	31 761
Muud riigid kui Eesti	66 596	13 319	147 082	31 761
Kokku	66 596	13 319	147 082	31 761

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	KK Investeeringud OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	15 482	7 616	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 482	7 616	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	4 878	9
Kokku võlad ja ettemaksed	0	4 878	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	73 224	72 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.04.2023

osaühing VANALINNA EHITUS (registrikood: 10727861) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIDUR KARBA	Juhatuse liige	28.04.2023
AET URVAST	Juhatuse liige	28.04.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

osaühing VANALINNA EHITUS osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing VANALINNA EHITUS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 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 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 lahkeb oluliselt 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Ilmar Tälli

Vandeaudiitori number 443

TPMM Nordic OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 70

Tulika tn 19, Tallinn, Harju maakond, 10613

01.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing VANALINNA EHITUS (registrikood: 10727861) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ILMAR TÄLLI	Vandeaudiitor	01.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 413 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	787 427
Kokku	2 200 447
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 200 447
Kokku	2 200 447

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 413 020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	787 427
Kokku	2 200 447
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 200 447
Kokku	2 200 447

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	18144985	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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