

Konsolideerimisgrupi 2010. a. majandusaasta aruanne

AS TARTU EHITUS

Ärinimi: AS Tartu Ehitus
Äriregistri nr. 10243382

Juriidiline aadress: Kalevi 108a
50104 Tartu
Eesti Vabariik

Telefon: +372 7348001
Faks: +372 7348004
E-mail: te@te.ee
Interneti koduleht: www.te.ee

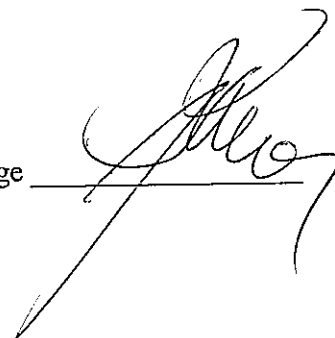
Aruandeaasta algus: 01.01.2010
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

AS Tartu Ehitus peamiseks tegevusalaks on elamute ja mitteeluhoonete ehitus (EMTAK 2008 kood 41201).

Juhatus liige



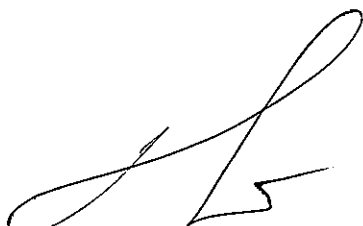
Juhatus liige



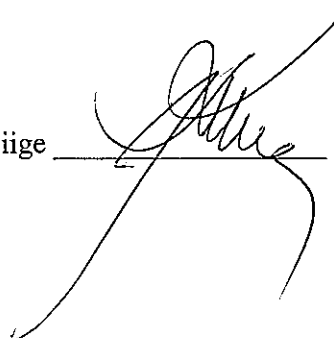
Sisukord

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3-4
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9-14
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Varud	15
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 6 Materiaalne põhivara	16-17
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 8 Laenukohustused	17-19
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 10 Lühiajalised eraldised	19
Lisa 11 Pikaajalised kohustused	19-20
Lisa 12 Omakapital	20
Lisa 13 Müügitulu	21
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 15 Tööjõukulud	21
Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad	22
Lisa 17 Potentsiaalsed kohustused	22
Lisa 18 Tütar- ja sidusettevõtte osad	22-23
Lisa 19 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded	24-27
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega emaettevõtte aruandes	28
SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	29
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	30
JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	31
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE	32

Juhatuse liige



Juhatuse liige



KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

AS Tartu Ehitus on asutatud 1992. aastal. Konsolideerimisgrupi põhitegevusalaks on ehituse peatöövõtt. Ettevõtte pakub oma teenust Eestis. AS-i Tartu Ehitus juhtimissüsteem vastab rahvusvaheliselt tunnustatud juhtimissüsteemi ISO 9001 nõuetele. 2010. aastal viis BVQI läbi juhtimissüsteemi korralise auditeerimise. Kindlate reeglite järgimine on tõstnud ehitusobjektide juhtimiskvaliteeti ja ohutust ning parandanud nii ettevõttesisest kui -välist infovahetust. Ehitus- ja garantiiaegsete riskide maandamiseks oleme sõlminud Ehituse koguriskikindlustuse (CAR) lepingu.

AS Tartu Ehitus kontserni kuulus majandusaasta alguses üks tütarettevõtte OÜ Tevent (osalus 100%) ja üks sidusettevõtte OÜ Raua Maja (osalus 30%). Sidusettevõtte OÜ Raua Maja pankrotimenetlus lõppes raugemise tõttu ning ettevõtte likvideeriti märtsis 2010.

06. juunil 2010 a. müüdi kontsernivälisele ostjale 75% osalus OÜ-s Tevent ning selle tehingu tagajärjel oli AS-i Tartu Ehitus osalus sidusettevõttes OÜ Tevent 25%. 28. detsembril 2010 a. müüdi kontsernivälisele ostjale ka ülejäänud 25% osalus OÜ-s Tevent ning aasta lõpus AS-i Tartu Ehitus tütar- ega sidusettevõtteid ei olnud.

2010. aasta kontserni müügitulu oli 32,9 miljonit krooni, puhaskasum 5,9 miljonit krooni. Eelmise aasta sama perioodi müügitulu oli 69,6 miljonit krooni, puhaskasum 1,4 miljonit krooni. Müügitulu vähenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 36,6 miljonit krooni, kasum suurenes 4,5 miljonit krooni.

2010 aastal jätkus Eestis ehitustööde mahu vähenemine ning pingestus konkurents ehitusturul. I poolaastal olid pakkumiste hinnad all, kuid samal ajal oli tunda survet materjalide ja alltöövõtufirmade hindade tõusuks. Selles olukorras ei olnud otstarbekas teha pakkumisi väga madala kasumimarginaaliga ning ning seetõttu vähenes müügitulu oluliselt. Ettevõttest tuli koondada 7 töötajat.

2009. aastal investeeriti kauplusehoone ehitusse Valgas 34,7 miljonit kr. ning hoone renditi täies ulatuses välja AS-le Rautakesko. 2010 aasta septembris kinnisvarainvesteering müüdi ning sellega seoses suurenesid muud äritulud 6 miljoni krooni võrra.

2010. AASTAL VALMINUD SUUREMAD OBJEKTID

Tartu Tähetorn	restaureerimine	Lossi 40, Tartu	AS Tartu Ehitus
Teatri Kodu,			
Tartu Teatrinukkude Muuseum	restaureerimine	Lutsu 2,4 Tartu	AS Tartu Ehitus
Kuuste Kooli juurdeehitus	uusehitus	Vana-Kuuste, Kambja v., Tartu mk.	AS Tartu Ehitus
H. Masingu kooli õppehooned	rekonstrueerimine	Vanemuise 33 ja Pepleri 10, Tartu	AS Tartu Ehitus

Juhatuse liige

Juhatuse liige

**KONSOLIDEERIMISGRUPI PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD SUHTARVUD
JA NENDE ARVUTAMISE METOODIKA**

	2010	2009
Puhaskasumimarginaal	17,8%	2,0%
Ärikasumimarginaal	19,6%	4,3%
Omakapitali tootlus aastast	72,6%	30,0%
Aktivate tootlus aastast	19,8%	3,3%
Omakapitali määr	74,7%	11,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,5	0,7
Tööjõukulud müügitulust	8,1%	8,6%

Puhaskasumimarginaal: puhaskasum/müügitulu x 100

Ärikasumimarginaal: ärikasum/ müügitulu x 100

Omakapitali tootlus aastast: puhaskasum /perioodi keskmine omakapital x 100

Aktivate tootlus aastast: puhaskasum/ perioodi keskmised koguaktivad x 100

Omakapitali määr: omakapital/ koguaktivad x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad /lühiajalised kohustused

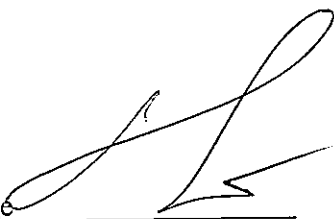
Tööjõukulud müügitulust: tööjõukulud/ müügitulu x 100

Maailemapank hoiatab, et maailmamajanduse kasv aeglustub 2011. aastal ja laiatarbekaupade kerkivad hinnad võivad kaasa tuua uue inflatsioonilaine. Maailemapanga ennustuse kohaselt kasvab maailmamajandus sel aastal 3,3%, võrreldes 3,9-protsendilise kasvuga 2010. aastal. Ühtlasi pole kasvutempo piisavalt kiire, et lahendada probleeme seoses töötusega või tuua leevendust majandusele või majandusharudele, mida langus kõige rängemini tabas. Maailemapank väljendas muret järsult kerkinud hindade pärast, eraldi tuuakse välja toiduained ja kütus.

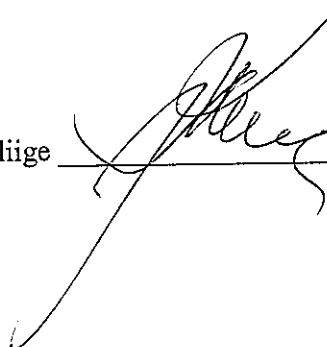
Ehitusvaldkonna siseriskiks on käesoleval aastal endiselt vähene sisenõudlus. 2011. aastal ehitustööde maht Eestis võrreldes 2010 aastaga siiski suureneb ja oma mõju avaldab siin CO2 saastekvootide müügist saadud raha investeerimine mitmete hoonete renoveerimisse üle Eesti. Nendest hangetest osavõtmine on AS-i Tartu Ehitus 2011-2012 aasta üks olulisemaid eesmärke. Samuti plaanime arendada oma teadmisi ja oskusi kortermajade soojasäästlikumaks muutmise valdkonnas. Selleks otsime koostööpartnereid fassaaditöödega tegelevate ettevõtete hulgast.

Ettevõtte eesmärkideks 2011 aastaks on müügitulu suurendamine vähemalt 50-le miljonile kroonile ning meeskonda uute töötajate leidmine. Püsikulude jätkuvalt madalal tasemel hoidmise ning müügitulu kasvuga püüame saada jätkusuutlikkust tagava kasumi.

Juhatuses liige



Juhatuses liige



KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Konsolideeritud bilanss**

		Lisa nr.	31.12.2010	31.12.2009
VARAD				
Käibevara				
Raha	2	5 419 846	1 673 590	
Nõuded ja ettemaksed	3	6 999 758	5 039 442	
Varud	4	27 574	63 959	
Käibevara kokku		12 447 178	6 776 991	
Põhivara				
Pikaajalised nõuded		0	13 873	
Kinnisvarainvesteeringud	5	0	34 467 940	
Materiaalne põhivara	6	2 328 784	3 286 980	
Immateriaalne põhivara	7	22 500	40 500	
Põhivara kokku		2 351 284	37 809 293	
VARAD KOKKU		14 798 462	44 586 284	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Laenukohustused	8	1 194 375	2 436 700	
Võlad ja ettemaksed	9	2 185 302	5 556 509	
Lühiajalised eraldised	10	220 656	1 440 707	
Lühiajalised kohustused kokku		3 600 333	9 433 916	
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	11	63 554	29 865 528	
Muud pikaajalised võlad	11	87 101	121 683	
Pikaajalised laenukohustused kokku		150 655	29 987 211	
KOHUSTUSED KOKKU		3 750 988	39 421 127	
Omakapital				
Aktsiakapital		505 000	505 000	
Kohustuslik reservkapital		60 500	60 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		4 599 657	3 191 512	
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 882 317	1 408 145	
OMAKAPITAL KOKKU	12	11 047 474	5 165 157	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		14 798 462	44 586 284	

Juhatusel liige

Juhatusel liige

5

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature 22

Audiitoribüroo RKT

Konsolideeritud kasumiaruanne

Skeem 1

	Lisa nr.	2010. a.	2009. a.
Müügitulu	13	32 967 501	69 593 138
Muud äritulud		6 368 557	339 123
valmistamisel		0	13 851 685
Kaubad, toore, materjal ja teenused	14	-27 974 016	-71 558 304
Mitmesugused tegevuskulud		-1 358 580	-2 178 273
Tööjõukulud			
Palgakulu		-1 999 422	-4 480 080
Sotsiaalmaksud		-685 635	-1 531 384
Tööjõukulud kokku	15	-2 685 057	-6 011 464
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6,7	-822 844	-855 437
Muud ärikulud		-36 501	-153 849
Ärikasum (-kahjum)		6 459 060	3 026 619
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate osadelt		61 314	0
Intressikulud		-648 376	-1 270 988
Kasum (kahjum) valuutakursi muutusest		-1 532	-5 600
Muud finantstulud ja -kulud		11 851	56 848
Finantstulud ja -kulud kokku		-576 743	-1 219 740
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		5 882 317	1 806 879
Tulumaks		0	-398 734
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		5 882 317	1 408 145

Juhatus liige

Juhatus liige

6

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature

Audiitoribüroo RKT

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

	Lisa nr.	2010. a	2009. a
Rahavood äritegevusest			
Aruandeaasta kasum (kahjum)		5 882 317	1 408 145
Korrigeerimised:			
Ettevõtte tulumaks		0	398 734
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5,6,7	822 844	855 437
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist		-6 133 492	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest		-18 165	24 097
Intressitulud		-11 852	-73 899
Intressikulud		648 376	1 270 988
Finantsinvesteeringute väärtuse muutus		-90 011	17 054
Äritegevusega seotud lühiajaliste nõuete muutus		-1 946 443	5 358 437
Varude muutus		36 386	40 664
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		-4 625 840	-8 106 276
Makstud intressid		-648 376	-1 270 988
Ettevõtte tulumaks		0	-398 734
Rahavood äritegevusest kokku		-6 084 256	-476 341
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	6	-104 094	0
Kinnisvara investeeringute soetus		0	-13 851 685
Materiaalse põhivara müük	6	79 633	149 195
Kinnisvara investeeringute müük	5	40 268 871	0
Tütarettevõtte osade müük	18	0	28 000
Tütarettevõtte müügiga seotud raha jäägi vähenemine		-17 100	-2 693
Saadud intressid		11 852	73 899
Rahavood investeerimistegevusest kokku		40 239 162	-13 603 284
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 372 875	13 856 832
Laenude tagasimaksed		-31 497 335	-967 434
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	8	-284 190	-350 521
Makstud dividendid		0	-1 500 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-30 408 650	11 038 877
Rahavood kokku		3 746 256	-3 040 748
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses	2	1 673 590	4 714 338
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus	2	5 419 846	1 673 590
Raha ja rahaekvivalentide muutus		3 746 256	-3 040 748

Juhatus liige

Juhatus liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				
	Kohustuslik				
	Aksia- kapital	reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku	Kokku
Saldo 31.12.2008	505 000	60 500	4 691 512	5 257 012	5 257 012
Makstud dividendid	0	0	-1 500 000	-1 500 000	-1 500 000
2009. a. kasum	0	0	1 408 145	1 408 145	1 408 145
Saldo 31.12.2009	505 000	60 500	4 599 657	5 165 157	5 165 157
2010. a. kasum	0	0	5 882 317	5 882 317	5 882 317
Saldo 31.12.2010	505 000	60 500	10 481 974	11 047 474	11 047 474

Omakapitali kohta on täiendavat infot toodud lisas nr. 12.

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature

Audiitoribüroo RKT

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS-i Tartu Ehitus (edaspidi ka emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte 2010. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

AS Tartu Ehitus konsolideerimisgrupp kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi nr 1.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapital on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. Sidusettevõtteid kajastatakse investori konsolideeritud aruannetes kapitaliosaluse meetodil. 2010. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Tartu Ehitus (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte (alates 08. juunist 2010 sidusettevõtte) OÜ Tevent finantsnäitajad. (Kontserni struktuur on esitatud lisas nr. 18)

Tütarettevõtte

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või kui emaettevõtte on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Sidusettevõtte

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle investoril on oluline mõju ja mis ei ole tütarettevõtte.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kirjel raha ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Juhatuse liige

Juhatuse liige

9

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature RKT

Audiitorbüroo RKT

Nõuded ostjate vastu

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

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse ostja laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvate arvete katteks on moodustatud reserv ja lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Lõpetamata ehituslepingute puhul fikseeritakse bilansipäeva seisuga iga ehituslepingu realiseeritud teenuste kulud, aruandeperioodi müügitulu, oodatav kahjum ja brutokasum või – kahjum valmidusastmelisel meetodil. Arvutus tehakse kumulatiivselt ja antud majandusaasta kohta. Kui kumulatiivselt arvatud tegelikud väljaminekud pluss brutokasum miinus brutokahjum ületavad tellijale esitatud nõudeid, näidatakse nende vahe bilansis real Nõuded ja ettemaksed.

Kui kumulatiivselt arvatud tellijatele esitatud nõuded ületavad lepingu tegelikud väljaminekud pluss brutokasum miinus brutokahjum, näidatakse nende vahe bilansis real Lühiajalised eraldised. Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulud, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses koheselt kasumiaruandes.

Varud

Tooraine ja materjal laos võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja soetamisega seotud veokuludest. Realiseeritud toodete kuludesse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäär kinnisvarainvesteeringule :

Juhatuse liige

Juhatuse liige

10

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/Date 22.03.11
Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

- ehitised 2%
- maad ei amortiseerita

Kinnisvarainvesteeringu remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle varatühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 5000 krooni, kantakse kasutusele võtmisel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused.

Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kasutusrendile võetud põhivara arvestatakse bilansiväliselt.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvestatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana.

Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Amortisatsioonimäärad on põhivara gruppidele järgmised:

- ehitised ja rajatised 2 kuni 8%
- masinad ja seadmed 10 kuni 40%
- inventar 10 kuni 40%

Maad 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 või ümberklassifitseerimisel "müügiotel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Juhatus liige

Juhatus liige

11

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiotel põhivaraks.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamisest saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldusväärselt mõõdetav. Omandatud immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Arvele võtmise järel kajastatakse immateriaalset vara selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Immateriaalne põhivara jagatakse määratud kasuliku elueaga varaks ja määramata kasuliku elueaga varaks.

Määramata pikkusega kasuliku elueaga immateriaalset vara (äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtus ei amortiseerita, kuid nende väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi väärtuse test ning juhul kui nende kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse vara alla kaetava väärtuseni.

Määratud kasuliku elueaga immateriaalset vara amortiseeritakse lineaarsel meetodil, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast. Igal bilansipäeval hinnatakse vara amortisatsiooniperioodide ning -meetodi põhjendatust. Amortisatsioonimäärade vahemikud on immateriaalse põhivara gruppidele järgmised:

- Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 25%

Määratud elueaga varade puhul hinnatakse vara väärtuse langust, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivaraks loetakse materiaalsed või immateriaalsed põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügitegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevarana ning selle amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügiotel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimuste kohaselt renditud põhivara kajastatakse rendi jõustumise hetkel bilansis põhivara ja kohustusena rendimaksete summas, mis ei erine oluliselt õiglase väärtuse summast. Rendileandjale makstavad renditasud jagunevad põhiosa tagasimakseteks ja finantskuluks.

Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga.

Juhatusel liige

Juhatusel liige

12

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature [signature]

Audiitoribüroo RKT

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seonduvaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

AS-i Tartu Ehitus lühi- ja pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu neid kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendidena väljamakstud summalt (kuni 31.12.2010 kehtis maksumäär 21/79). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulude arvestus

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtutakse valmidusastme meetodist.

Tulu ehituslepingutest kajastatakse lähtuvalt ehitusprojekti valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et projekti lõpptulemust (s.o. projektiga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning projektist saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Ehituslepingutest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu projektiga kaasnevad kulud. Tööde valmidusaste määratakse kasutades projektiga seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega.

Dividenditulu arvestatakse hetkest kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.

Eraldised ja potentsiaalsed kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus, mis nõuab varast loobumist ja mille maksumust saab usaldusväärselt määrata, kuid mille lõplik maksumus või maksetähtaeg ei ole kindlalt fikseeritud. Eraldiste hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangust, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades potentsiaalsete kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal aastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist.

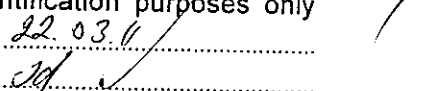
Juhatuse liige

Juhatuse liige

13

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

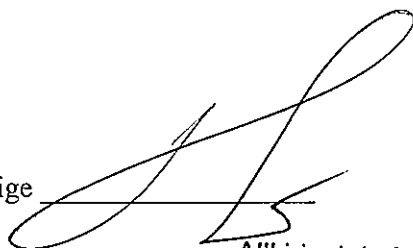
Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruande koostamisel on laekumised ja väljamaksed rühmitatud nende eesmärgi järgi äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks. Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudset meetodit, mille puhul on äritegevuse rahavoogude leidmiseks korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste majandustehingute mõju ja äritegevusega seotud varade ning kohustuste saldode muutused ning investeerimis- ja finantseerimistegevusega seotud kulud ja tulud. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevad rahavood on kajastatud otsemeetodi kohaselt.

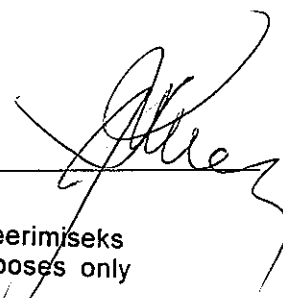
Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest ning tavaliselt ei kajastata selle mõju lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes, need on avaldatud lisades.

Juhatusel liige



Juhatusel liige



14

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 2 Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	0	3 404
Pangakontod	5 419 846	1 670 186
Raha kokku	5 419 846	1 673 590

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	6 361 874	4 432 444
sh. Ostjatelt laekumata arved	6 362 306	4 432 444
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-432	0
Ehitustööde tellijatelt saada	492 403	574 525
Maksude ettemaksed (Lisa 9)	127 843	0
Muud ettemakstud tulevaste per.kulud	15 961	31 609
Muud lühiajalised nõuded	1 591	651
Laekumata intressid	86	213
Nõuded ja ettemaksed kokku	6 999 758	5 039 442

Lõpetamata ehituslepingutel, mille puhul kumulatiivselt arvatatud tegelikud väljaminekud pluss brutokasum miinus brutokahjum ületavad tellijale esitatud nõudeid, näidatakse tekkinud vahe bilansikirjel Nõuded ja ettemaksed.

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata ehitustööd	6 638 188	10 397 183
Brutokasum (-kahjum)	-1 089 033	-1 089 033
- esitatud nõuded	-5 056 752	-8 733 625
Ehitustööde tellijatelt saada	492 403	574 525

Lisa 4 Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Tooraine ja materjal	0	63 959
Ettemaksed tarnijatele	27 574	0
Varud kokku	27 574	63 959

Juhatuses liige

Juhatuses liige

15

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.09	4 000 000	30 698 086	34 698 086
Müük	-4 000 000	-30 698 086	-34 698 086
Soetusmaksumus 31.12.10	0	0	0
Akumuleeritud kulum 31.12.09	0	-230 146	-230 146
Arvestatud kulum	0	-332 561	-332 561
Müüdud kinnisvarainvesteeringu kulum	0	562 707	562 707
Akumuleeritud kulum 31.12.10	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.09	4 000 000	30 467 940	34 467 940
Jääkmaksumus 31.12.10	0	0	0

Lisa 6 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.09	1 754 351	3 085 709	946 251	5 786 311
Aasta kestel soetatud põhivara	0	45 763	58 331	104 094
Tütarettevõtte müügiga seotud väljaminek kontserni bilansist	0	-806 339	-230 932	-1 037 271
Müük ja mahakandmine	0	-226 272	-44 326	-270 598
Soetusmaksumus 31.12.10	1 754 351	2 098 861	729 324	4 582 536
Akumuleeritud kulum 31.12.09	-446 833	-1 408 506	-643 992	-2 499 331
Arvestatud kulum	-46 533	-346 851	-78 899	-472 283
Tütarettevõtte müügiga seotud väljaminek kontserni bilansist	0	363 938	144 794	508 732
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	166 667	42 463	209 130
Akumuleeritud kulum 31.12.10	-493 366	-1 224 752	-535 634	-2 253 752
Jääkmaksumus 31.12.09	1 307 518	1 677 203	302 259	3 286 980
Jääkmaksumus 31.12.10	1 260 985	874 109	193 690	2 328 784

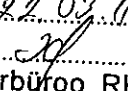
Juhatuse liige

Juhatuse liige

16

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature 

Audiitoribüroo RKT

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.08	1 754 351	3 374 994	1 182 560	16 888 761	23 200 666
Aasta kestel soetatud põhivara	0	0	0	13 851 685	13 851 685
Ümberklassifitseerimine					
kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-30 698 086	-30 698 086
Müük ja mahakandmine	0	-384 200	-236 309	-42 360	-662 869
Ümberklassifitseerimine müügiootel põhivarast	0	94 915	0	0	94 915
Soetusmaksumus 31.12.09	1 754 351	3 085 709	946 251	0	5 786 311
Akumuleeritud kulum 31.12.08	-400 297	-1 329 786	-717 670	0	-2 447 753
Arvestatud kulum	-46 536	-435 885	-124 870	0	-607 291
Ümberklassifitseeritud põhivara kulum	0	-27 035	0	0	-27 035
Müüdud ja mahakantud põhivara kulum	0	384 200	198 548	0	582 748
Akumuleeritud kulum 31.12.09	-446 833	-1 408 506	-643 992	0	-2 499 331
Jääkmaksumus 31.12.08	1 354 054	2 045 208	464 890	16 888 761	20 752 913
Jääkmaksumus 31.12.09	1 307 518	1 677 203	302 259	0	3 286 980

Võlakohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud informatsioon lisas 16.

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

	Tarkvara litsentsid
Soetusmaksumus 31.12.09	72 000
Soetusmaksumus 31.12.10	72 000
Akumuleeritud kulum 31.12.09	-31 500
Arvestatud kulum	-18 000
Akumuleeritud kulum 31.12.10	-49 500
Jääkmaksumus 31.12.09	40 500
Jääkmaksumus 31.12.10	22 500

Lisa 8 Laenukohustused

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajaline laen aktsionärit	205 000	250 000
Pikaajaliste kapitalirendikohustuste tagasimaksed	636 500	414 443
Lühiajaline laen krediidasutuselt	352 875	0
Pikaajaliste laenude tagasimaksed	0	1 772 257
Lühiajalised laenukohustused kokku	1 194 375	2 436 700

Juhatusel liige

Juhatusel liige

17

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature *[Signature]*

Audiitorbüroo RKT

Lühiajalised laenud :

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajaline laen aktsionäritelt	205 000	250 000
sh. maksetähtajaga kuni 1 aasta	205 000	250 000

	31.12.2010	31.12.2009
Keskmine intressimäär	0,0%	0,0%
Aruandeperioodi maksed	715 000	250 000
Aruandeperioodi intressikulu	0	0

	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajaline laen krediitiasutustelt	352 875	0
sh. maksetähtajaga kuni 1 aasta	352 875	0

	31.12.2010	31.12.2009
Keskmine intressimäär	4,3%	0,0%
Aruandeperioodi maksed	0	0
Aruandeperioodi intressikulu	1 319	0

Kapitalirendi tingimustel renditakse järgmisi varasid:

Masinad ja seadmed	31.12.2010	31.12.2009
Soetusmaksumus	1 821 065	2 512 997
Akumuleeritud kulum	-946 655	-941 484
Jääkmaksumus	874 410	1 571 513

Muu inventar	31.12.2010	31.12.2009
Soetusmaksumus	0	11 856
Akumuleeritud kulum	0	-10 209
Jääkmaksumus	0	1 647

Kokku	31.12.2010	31.12.2009
Soetusmaksumus	1 821 065	2 524 853
Akumuleeritud kulum	-946 655	-951 693
Jääkmaksumus	874 410	1 573 160

	31.12.2010	31.12.2009
Kapitalirendi võlgnevus	700 054	1 269 893
sh. maksetähtajaga kuni 1 aasta	636 500	414 443
1-5 aastat	63 554	855 450

	31.12.2010	31.12.2009
Keskmine intressimäär	5,2%	5,6%
Aruandeperioodi maksed	284 190	350 521
Aruandeperioodi intressikulu	48 323	76 713

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

2008-2009. aastal võetud pikaajalise pangalaenu lühiajaline kohustus :

	31.12.2010	31.12.2009
Pikaajaline pangalaen	0	30 782 335
sh. maksetähtajaga kuni 1 aasta	0	1 772 257
1-5 aastat	0	29 010 078

	31.12.2010	31.12.2009
Keskmine intressimäär	Euribor +2%	Euribor +2%
Aruandeperioodi maksed	30 782 335	717 434
Aruandeperioodi intressikulu	598 734	1 194 275

Aastatel 2008-2009 võetud pikaajaline laen maksti 2010 aastal ennetähtaegselt tagasi seoses laenu tagatiseks olnud kinnisvarainvesteeringu müügiga.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	1 855 063	4 819 850
Maksuvõlad	168 337	301 843
Võlad töövõtjatele	160 583	433 816
Muud viitvõlad	1 319	1 000
Võlad ja ettemaksed kokku	2 185 302	5 556 509

Maksuvõlad koosnevad:

	31.12.2010		31.12.2009
Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	0	97 743	161 529
Käibemaks	127 813	0	83 040
Üksikisiku tulumaks	0	55 502	43 317
Töötuskindlustusmaks	0	12 259	13 957
Intressid	30	0	0
Kogumispension	0	2 833	0
Kokku	127 843	168 337	301 843

Lisa 10 Lühiajalised eraldised

	31.12.2010	31.12.2009
Ehitustööde tellijatel saada	220 656	1 440 707

Lõpetamata ehituslepingutel, mille puhul kumulatiivselt arvatatud tegelikud väljaminekud pluss brutokasum miinus brutokahjum ületavad tellijale esitatud nõudeid, näidatakse tekkinud vahe bilansikirjel Lühiajalised eraldised.

Juhatusel liige

Juhatusel liige

19

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature

Audiitorbüroo RKT

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata ehitustööd	10 446 085	44 946 957
Brutokasum (-kahjum)	-1 136 959	-4 502 945
- esitatud nõuded	-9 088 470	-39 003 305
Ehitustööde tellijatel saada	220 656	1 440 707

Lisa 11 Pikaajalised kohustused

	31.12.2010 (31.12.2009)	Makse- tähtaeg	Keskmine intressi- määr
	0		Euribor +
Pikaajaline pangalaen	(29 010 078)	2013	2%
	63 554	2012	5,7%
Kapitalirendi pikaajaline kohustus	(855 450)	(2012)	(5,6%)
	63 554		
Kokku	(29 865 528)		

Kapitalirendi pikaajalise kohustuse tagatisteks on kapitalirendilepingu objekt. Täpsem informatsioon kapitalirendikohustuste kohta on toodud lisas nr. 8.

Muud pikaajalised võlad

Alltöövõtjatele, kes ei esitanud 24 kuuliseks ehituse garantiiperioodiks pangagarantiid, on meie poolt garantiiperioodi lõppemiseni kinni peetud 2% lepingulisest maksumusest, kokku 87 101 (31.12.2009: 121 683) krooni.

Kapitalirendikohustuste alusvaluutaks on Euro, muudel pikaajalistel võlgadel Eesti kroon.

Lisa 12 Omakapital

	2010. a.	2009. a.
Aktsiakapital	505 000	505 000
Aktsiate arv (tk)	5 050	5 050
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Emaettevõtte omanikele kuuluv ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2010 moodustas 10 481 974 (31.12.2009: 4 599 657) krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 8 280 759 (31.12.2009: 3 633 729) krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.12.2009 kehtis maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt 2 201 215 (31.12.2009: 965 928) krooni.

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature *[Signature]*

Audiitorbüroo RKT

Lisa 13 Müügitulu

- a) Kontserni müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:
- teenused on osutatud ja kaubad on realiseeritud Eesti Vabariigis

- b) ning tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2010	2009
Ehitusprojektide juhtimine ja ehitustööd	26 963 255	54 045 055
Kinnisvara rent	3 159 806	3 686 178
Ventilatsiooniseadmete paigaldus, häälestus, remont	1 904 406	8 644 425
Ehitusmaterjalide ja teenuste müük	922 891	2 784 805
Transporditeenus	16 348	21 334
Kinnisvara haldamisega seotud tegevused	795	3 373
Siseviimistlustööd	0	402 778
Sekretäriteenus	0	5 190
Kokku	32 967 501	69 593 138

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2010	2009
Projekteerimine ja alltöövõtutööd	23 283 836	60 331 066
Tooraine ja materjal	2 755 328	7 646 060
Kaubad ja teenused müügiks	953 025	2 103 077
Muud teenused	366 766	667 567
Renditud ehitusmehhanismid	359 375	416 799
Kütus ja energia	255 686	393 735
Kokku	27 974 016	71 558 304

Lisa 15 Tööjõukulud

	2010	2009
Palgakulu	1 997 334	4 474 409
Sotsiaalmaksud	685 635	1 531 384
Haigushüvitised	2 088	5 671
Kokku tööjõukulud	2 685 057	6 011 464
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	30

Nõukogu ja juhatuse liikmetele tasu makstud ei ole.

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud vara

Antavate ehitusgarantiide tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Kommertspant AS-i Tartu Ehitus vallasvarale summas 2,5 miljonit krooni (2009: 2,5 miljonit krooni).
2. Kommertspant OÜ Tevent vallasvarale summas 1 miljon krooni (2009: 1 miljon krooni).
3. Hüpoteek AS-i Tartu Ehitus Tartus asuvale kahele kinnistule summas 2,7 miljonit krooni, bilansilise jääkväärtusega 1 110 614 krooni (2009: 1,7 miljonit krooni, bilansilise jääkväärtusega 1 140 629 krooni).

Lisa 17 Potentsiaalsed kohustused

Kontsern annab oma ehitustöödele üldjuhul kahe aastase garantii. Kohustust ei ole bilansis kajastatud, kuna juhatus hinnangul on nimetatud kohustuse realiseerumine ebatõenäoline. Peatöövõtu korras tehtud ehitisele annavad alltöövõtjad oma garantii eriosadele ja tootjad tehase garantii paigaldatud materjalidele. Eelnevate aastate kogemusi arvestades ei ole teostatud garantiitööde puhul tegemist ettevõtte jaoks olulise kuluga.

Lisa 18 Tütar- ja sidusettevõtete osad

AS Tartu Ehitus kontserni kuulus majandusaasta alguses üks tütaretevõtte OÜ Tevent (osalus 100%) ja üks sidusettevõtte OÜ Raua Maja (osalus 30%). Sidusettevõtte OÜ Raua Maja pankrotimenetlus lõppes raugemise tõttu ning ettevõtte likvideeriti märtsis 2010. OÜ Raua Maja osade korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2009 oli 0 kr. ning täiendavat kahjumit ettevõtte likvideerimine kontsernile ei toonud.

06. juunil 2010 a. müüdi kontsernivälisele ostjale 75% osalus OÜ-s Tevent ning selle tehingu tagajärjel oli AS-i Tartu Ehitus osalus sidusettevõttes OÜ Tevent 25%. 28. detsembril 2010 a. müüdi kontsernivälisele ostjale ka ülejäänud 25% osalus OÜ-s Tevent ning aasta lõpus AS-i Tartu Ehitus tütar- ega sidusettevõtteid ei olnud.

OÜ Tevent tegevusalaks on ventilatsioonitööd, ettevõtte asub Eesti Vabariigis, Tartus.

Tütar-/sidusettevõtte osad on emavõtte konsolideerimata aruannetes kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

	Tütaretevõtte OÜ Tevent
Soetusmaksumus	80 001
100% osaluse müük	-80 001
Osade soetusmaksumus 31.12.10	0

Juhatuses liige

Juhatuses liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

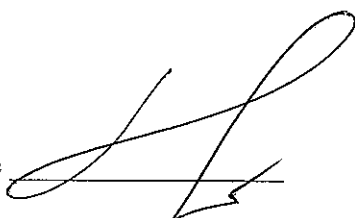
	Tütarettevõtte OÜ Tevent
Osade arv aasta alguses (tk)	1
Osade arv aasta lõpus (tk)	0
Osalus % aasta alguses	100%
Osalus % aasta lõpus	0%
Korrigeeritud soetusmaksumus aasta alguses	80 001
Turuhind aasta alguses	puudub *

Investeeringu korrigeerimine kapitaliosaluse meetodil:

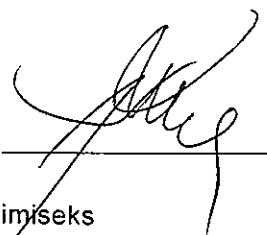
Bilansiline maksumus aasta alguses (arvestatud kapitaliosaluse meetodil)	104 109
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (kahjum)	-437 713
Osaluse müük	333 604
Bilansiline maksumus aasta lõpus (arvestatud kapitaliosaluse meetodil)	0
Turuhind aasta lõpus	puudub *
Korrigeeritud soetusmaksumus aasta lõpus	0

* ei ole börsil noteeritud

Juhatuse liige



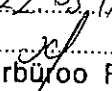
Juhatuse liige



23

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

Lisa 19 Emaettevõtte konsolideerimata finantsaruanded

Balanss

	31.12.2010	31.12.2009
VARAD		
Käibevara		
Raha	5 419 846	1 660 220
Nõuded ja ettemaksed	6 999 758	4 489 701
Varud	27 574	0
Käibevara kokku	12 447 178	6 149 921
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	0	80 001
Kinnisvarainvesteeringud	0	34 467 940
Materiaalne põhivara	2 328 784	2 693 531
Immateriaalne põhivara	22 500	40 500
Põhivara kokku	2 351 284	37 281 972
VARAD KOKKU	14 798 462	43 431 893
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 194 375	2 248 207
Võlad ja ettemaksed	2 185 302	4 843 821
Lühiajalised eraldised	220 656	1 367 001
Lühiajalised kohustused kokku	3 600 333	8 459 029
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	63 554	29 710 132
Muud pikaajalised võlad	87 101	121 683
Pikaajalised laenukohustused kokku	150 655	29 831 815
KOHUSTUSED KOKKU	3 750 988	38 290 844
Omakapital		
Aktsiakapital	505 000	505 000
Kohustuslik reservkapital	60 500	60 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 575 549	3 705 439
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 906 425	870 110
OMAKAPITAL KOKKU	11 047 474	5 141 049
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	14 798 462	43 431 893

Juhatuses liige

Juhatuses liige

24

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature

Audiitoribüroo RKT

Kasumiaruanne

Skeem 1

	2010. a.	2009. a.
Müügitulu	31 349 601	66 598 540
Muud äritulud	6 365 015	323 176
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara	0	13 851 685
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-26 876 025	-71 580 782
Mitmesugused tegevuskulud	-1 199 663	-1 765 266
Tööjõukulud		
Palgakulu	-1 658 656	-3 185 178
Sotsiaalmaksud	-568 422	-1 092 396
Tööjõukulud kokku	-2 227 078	-4 277 574
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-757 934	-697 292
Muud ärikulud	-36 184	-67 038
Ärikasum (-kahjum)	6 617 732	2 385 449
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud tütarettevõtte osadelt	0	80 001
Finantskulud tütarettevõtte osadelt	-80 001	0
Intressikulud	-641 625	-1 247 638
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 532	-5 600
Muud finantstulud ja -kulud	11 851	56 632
Finantstulud ja -kulud kokku	-711 307	-1 116 605
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 906 425	1 268 844
Tulumaks dividendidelt	0	-398 734
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	5 906 425	870 110

Juhatuse liige

Juhatuse liige

25

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22. 03. 11

Allkiri/Signature
Audiitorbüroo RKT

Rahavoogude aruanne

	2010. a	2009. a
Rahavood äritegevusest		
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	5 906 425	870 110
Korrigeerimised:		
Ettevõtte tulumaks	0	398 734
Finantsinvesteeringute väärtuse muutus	80 001	-62 947
Saadud dividendid	0	0
Põhivara kulum ja väärtuse langus	757 934	697 292
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringute müügist	-6 133 492	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-18 165	-46 561
Intressitulud	-11 852	-73 687
Intressikulud	641 625	1 247 638
Äritegevusega seotud lühiajaliste nõuete muutus	-2 510 057	5 766 917
Varude muutus	-27 574	173 827
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-3 839 446	-7 835 018
Makstud intressid	-641 625	-1 247 638
Ettevõtte tulumaks	0	-398 734
Rahavood äritegevusest kokku	-5 796 226	-510 067
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	-104 094	0
Kinnisvara investeeringute soetus	0	-13 851 685
Tütarettevõtte osa müük	0	28 000
Materiaalse põhivara müük	79 633	84 322
Kinnisvara investeeringute müük	40 268 871	0
Saadud intressid	11 852	73 687
Rahavood investeerimistegevusest kokku	40 256 262	-13 665 676
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 022 875	13 856 832
Laenude tagasimaksed	-31 497 335	-967 434
Kapitalirendi põhimaksete tagasimaksed	-225 950	-216 041
Makstud dividendid	0	-1 500 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-30 700 410	11 173 357
Rahavood kokku	3 759 626	-3 002 386
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses	1 660 220	4 662 606
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus	5 419 846	1 660 220
Raha ja rahaekvivalentide muutus	3 759 626	-3 002 386

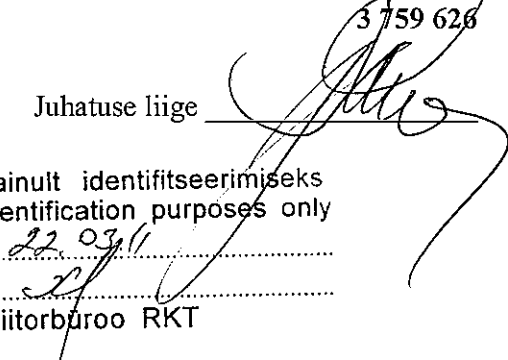
26

Juhatus liige

Juhatus liige

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

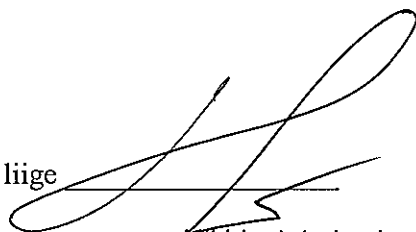
Allkiri/Signature 

Audiitorbüroo RKT

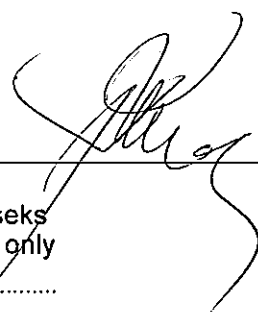
Omakapitali muutuste aruanne

	Aktisia- kapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2008 (korrigeeritud)	505 000	60 500	5 205 439	5 770 939
Valitseva ja olulised mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-45 054
Valitseva ja olulised mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil				-468 873
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.08				5 257 012
Makstud dividendid			-1 500 000	-1 500 000
Aruandeperioodi puhaskasum			870 110	870 110
Saldo seisuga 31.12.2009	505 000	60 500	4 575 549	5 141 049
Valitseva ja olulised mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-80 001
Valitseva ja olulised mõju all olevate osaluste väärtus kapitaliosaluse meetodil				104 109
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.09				5 165 157
Aruandeperioodi puhaskasum			5 906 425	5 906 425
Saldo seisuga 31.12.2010	505 000	60 500	10 481 974	11 047 474

Juhatus liige



Juhatus liige



27

Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.03.11

Allkiri/Signature 22/
Audiitorbüroo RKT

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega emaettevõtte aruandes

AS-i Tartu Ehitus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) omanikke;
- b) tütar- ja sidusettevõtteid;
- c) tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- d) eelpool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid

AS Tartu Ehitus on otnud teenuseid ja osutanud teenuseid seotud isikutele alljärgnevalt:

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
OÜ Tevent	1 135 527	45 702	5 648 014	1 813
OÜ Raua Maja	142 500	0	2 527 346	219 772
Aado Kivi (omanik, juhtkonna liige)	0	8 767	0	0
Jaak Keerberg (omanik, juhtkonna liige)	0	25 239	0	0

AS Tartu Ehitus on saanud laenu seotud osapoolelt :

	2010	2009
Laen aktsionärit	670 000	500 000

Saldod seotud osapooltega:

Võlad	31.12.2010	31.12.2009
Tütarettevõtte OÜ Tevent	0	284 000
Sidusettevõtte OÜ Raua Maja	0	168 788
Laen aktsionärit	205 000	250 000

Nõuded	31.12.2010	31.12.2009
Omanikuga seotud ettevõtte OÜ Tevent	12 323	0
Sidusettevõtte OÜ Raua Maja	0	3 734
Aado Kivi (omanik, juhtkonna liige)	960	0
Jaak Keerberg (omanik, juhtkonna liige)	788	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele 2010. a. ja 2009. a. tasu makstud ei ole.

Juhatuse liige

Juhatuse liige

28

Allkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/Date 22.3.11

Allkiri/Signature [Signature]

Audiitorbüroo RKT

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts TARTU EHITUS aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaseltsi **TARTU EHITUS** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 28, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglase kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt aktsiaseltsi **TARTU EHITUS** finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Kaire Metsoja
Vandeaudiitori nr. 410
OÜ Audiitorbüroo RKT
Audiitorettevõtja tegevusloa nr. 72 (1.03.2007)
Kitsas 8, 51003 Tartu

22. märts 2011

OÜ Audiitorbüroo RKT	
Kitsas 8, 51003 Tartu	
tel +372 773 2253	Reg. nr. 10609794
+372 744 2353	
faks +372 744 2223	Swedbank
e-mail: rkt@rktaudit.ee	a/a 221013844883

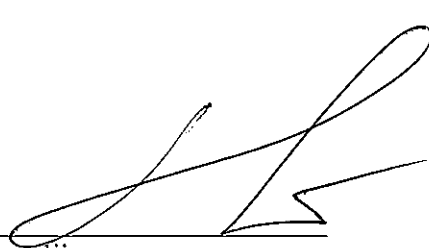
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

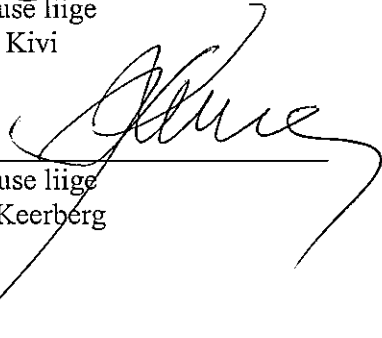
AS-i Tartu Ehitus vaba omakapital on 31. detsembril 2010. a. järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	4 599 657
2010. a. kasum	5 882 317
Jaotamata kasumi jääk kokku	10 481 974

AS Tartu Ehitus juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada vaba omakapital alljärgnevalt:

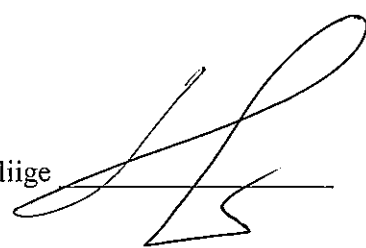
Dividendideks	4 000 000
Jaotamata kasumi jääk peale dividendide väljamakset	6 481 974

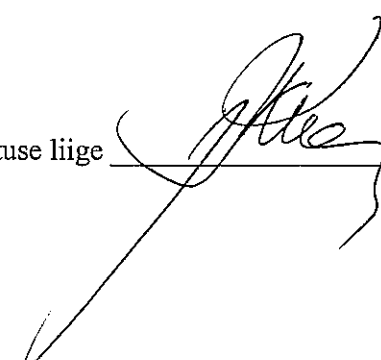


Juhatuses liige
Aado Kivi

Juhatuses liige
Jaak Keerberg

Tartus, 28. veebruar 2011



Juhatuses liige

Juhatuses liige

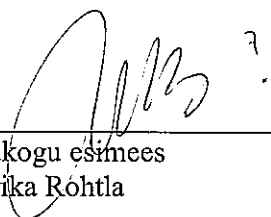
**JUHATUSE JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2010. MAJANDUSAASTA
ARUANDELE**

AS-i Tartu Ehitus 2010. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride

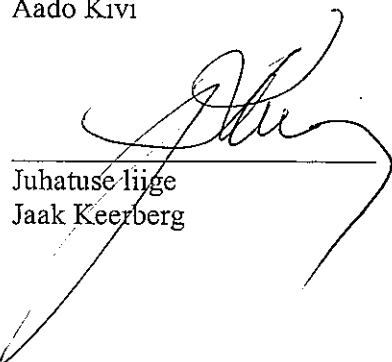
üldkoosoleku poolt 23.03.2011.a., allkirjastamine 26.03.2011.a.



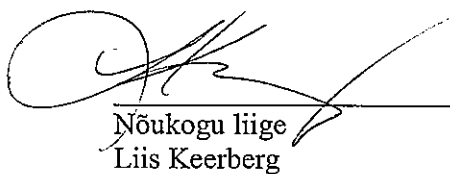
Juhatuse liige
Aado Kivi



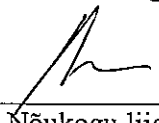
Nõukogu esimees
Mariika Rõhtla



Juhatuse liige
Jaak Keenberg



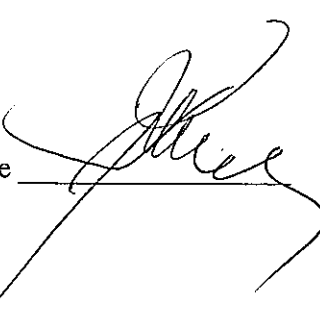
Nõukogu liige
Liis Keenberg



Nõukogu liige
Ahto Kivi



Juhatuse liige



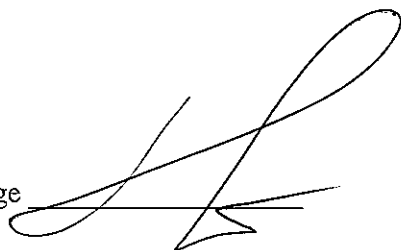
Juhatuse liige

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EMTAK KLASSIFIKAATORILE

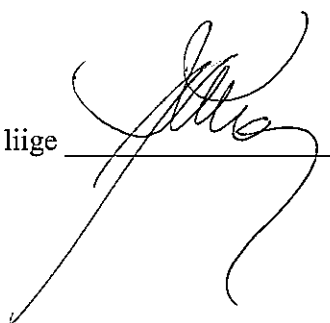
Emavõtte konsolideerimata müügitulu jagunes aruandeaastal vastavalt EMTAK klassifikaatorile alljärgnevalt :

	EMTAK 2008 kood	2010	2009
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	27 234 671	59 693 069
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3 171 206	3 686 178
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	926 581	2 786 618
Värvimine ja klaasimine	43341	0	402 778
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	16 348	21 334
Büroohaldus, kombineeritud sekretäriteenus	82111	0	5 190
Muu kinnisvara haldus või haldusega seotud tegevused	68329	795	3 373
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	0	0
Kokku		31 349 601	66 598 540

Juhatus liige



Juhatus liige



Aruande elektroonilised kinnitused

aktsiaselts TARTU EHITUS (registrikood: 10243382) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Aado Kivi	Juhatuse liige	29.04.2011
Resolutsioon:	Aado Kivi	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	27234671	86.87%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3171206	10.12%	Ei
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	926581	2.96%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5t) rentimine ja kasutusrent	77111	16348	0.05%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	795		Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7348001
Faks	+372 7348004
E-posti aadress	te@te.ee
Veebilehe aadress	www.te.ee