

veebilehe aadress: www.te.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	8
Konsolideeritud bilanss	8
Konsolideeritud kasumiaruanne	9
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	10
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	12
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	12
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Varud	18
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 8 Laenukohustised	21
Lisa 9 Kapitalirent	21
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	22
Lisa 12 Eraldised	23
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	23
Lisa 14 Aktsiakapital	23
Lisa 15 Müügitulu	24
Lisa 16 Muud äritulud	24
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	24
Lisa 18 Tööjõukulud	25
Lisa 19 Muud ärikulud	25
Lisa 20 Seotud osapooled	25
Lisa 21 Konsolideerimata bilanss	27
Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne	28
Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	29
Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	30
Lisa 25 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	30
Lisa 26 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	31
Lisa 27 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	31
Lisa 28 Tagatised ja panditud varad	31
Aruande allkirjad	33
Vandeaudiitori aruanne	34

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

AS Tartu Ehitus on asutatud 1992. aastal. Ettevõtte tegutseb Eesti ehitusturul juba 30 aastat ning põhitegevusalaks on ehituse peatöövõtt. AS-i Tartu Ehitus juhtimissüsteem vastab rahvusvaheliselt tunnustatud juhtimissüsteemi ISO 9001:2008 nõuetele alates 2002 aastast. 2017 aastal juurutati lisaks olemasolevale ISO 9001:2015 standardile ka ISO 14001:2015 ja EVS 18001:2007 standardid. 2022. aastal viis Bureau Veritas Eesti OÜ läbi juhtimissüsteemi korralise auditeerimise ja resertifitseerimise. Kindlate reeglite järgimine on tõstnud ehitusobjektide juhtimiskvaliteeti ja ohutust ning parandanud nii ettevõttesisest kui –välist infovahetust. Ehitus- ja garantiiagsete riskide maandamiseks oleme sõlminud Ehituse koguriskikindlustuse (CAR) lepingu.

AS Tartu Ehitus kontserni kuulub tütarettevõtte Tera Ehitus OÜ, mis soetati 2021 aasta kolmandas kvartalis, ja sidusettevõtte Teben OÜ. Teben OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara haldus ja rent. Ettevõtte tegutseb Tartus. Tera Ehitus OÜ põhitegevusalaks on ehituse peatöövõtt ja tegevusareaaliks on valitud Lääne-Eesti ning saared. 2022 aastal alustas tütarettevõtte aktiivset tegevust ning 2022 aasta finantsnäitajad kohustasid meid koostama kontserni konsolideeritud majandusaasta aruande.

2022. aastal olulisi investeeringuid ei tehtud. Liisinguga soetati 7 uut sõiduautot kokku maksumusega 166 tuhat eurot ning arvuteid ja tööriistu kokku maksumusega 22 676 eurot. 2023. aastal olulisi investeeringuid plaanis ei ole. Vajadusel täiendatakse masina- ja tööriistaparki.

Olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ja nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ja järgmistel aastatel plaanis ei ole.

2022. aasta konsolideerimisgrupi müügitulu oli 27,6 miljonit eurot, puhaskasum 1,4 miljonit eurot. Eelmise aasta sama perioodi müügitulu oli 14,5 miljonit eurot, puhaskasum 54 tuhat eurot. Müügitulu suurenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 13,1 miljoni euro võrra, puhaskasumit teeniti 1,4 miljonit eurot rohkem.

2022. aasta oli AS-i Tartu Ehitus ning tema tütarettevõtte Tera Ehitus OÜ jaoks edukas. Töös oli 18 objekti. Neist üheteistkümnel jätkuvad tööd ka 2023 aastal. Riigihanked moodustasid kontserni 2022 a. käibest 46% (2021: 53%) ning erahanked 54% (2021: 47%).

2022. AASTAL TÖÖS OLNUD SUUREMAD OBJEKTID

- Decora kauplusehoone, Riia 193, Tartu linn, Tartu mk. (uusehitis)
- Tartu Ülikooli õppehoone, Lossi 3, Tartu linn, Tartu mk. (rek.)
- Pärnu Riigimaja, Roheline 64, Pärnu linn, Pärnu mk. (rek.)
- Valga riigi- ja kohtumaja, Kesk tn. 12, Valga linn, Valga mk. (rek.)
- Huum ärihoone, Vahi tee 9, Vahi alevik, Tartu vald, Tartu mk. (uusehitis)
- Korterehamu, Kummeli 4, Tartu linn, Tartu mk. (uusehitis)
- Korterehamu, Kummeli 4A, Tartu linn, Tartu mk. (uusehitis)
- Aclima Baltic AS tootmishoone juurdeehitus Võru tn 78B, Valga linn, Valga mk. (uusehitis)

PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD SUHTARVUD JA NENDE ARVUTAMISE METOODIKA

	2022	2021
Puhaskasumimarginaal	5,2%	0,4%
Ärikasumimarginaal	5,2%	0,5%
Omakapitali tootlus aastas	60,4%	2,6%
Aktivate tootlus aastas	21,7%	1,2%
Omakapitali määr	29,3%	50,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,4	1,6
Tööjõukulud müügitulust	3,8%	5,3%

Puhaskasumimarginaal: puhaskasum/müügitulu x 100

Ärikasumimarginaal: ärikasum/ müügitulu x 100

Omakapitali tootlus aastas: puhaskasum /perioodi keskmine omakapital x 100

Aktivate tootlus aastas: puhaskasum/ perioodi keskmised koguaktivad x 100

Omakapitali määr: omakapital/ koguaktivad x 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: käibevarad /lühiajalised kohustused

Tööjõukulud müügitulust: tööjõukulud/ müügitulu x 100

Ülevaade Eesti ehitusturust ning väljavaadetest 2023 aastal

Statistikaameti esialgsetel andmetel ehtasid ehitusettevõtted 2022. aastal Eestis ja välisriikides kokku 1% vähem kui aasta varem.

Ehitusettevõtted ehtasid kokku 4,2 miljardi euro eest, sellest hooneid 2,8 miljardi ja rajatisi 1,4 miljardi euro eest. Võrreldes 2021. aastaga ehitati hooneid 6% vähem ja rajatisi (nagu teed, sillad, sadamad, magistraalorustikud, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) 9% rohkem.

Statistikaameti juhtivanalüütiku Merike Sinisaare sõnul iseloomustab 2022. aasta ehitusturgu kiire ehituskulude kasv. „Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude vähenemine. Vähem tehti hoonete remondi- ja rekonstrueerimistöid. Hoonete uusehitus jäi aasta varasemaga samale tasemele. Rajatiste puhul kasvas ehitusmaht eelkõige remondi- ja rekonstrueerimistööde tõttu, rajatiste uusehitus aga vähenes,“ ütles Sinisaar.

Välismaal tegutsevate Eesti ehitusettevõtete mahud suurenesid eelmise aastaga võrreldes 5%. Hoonete ehitustöid tehti vähem ja rajatisi ehitati rohkem. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahus oli nii 2022. aastal kui ka aasta varem 5%.

Ehitisregistri andmetel lubati kasutusse 6521 uut eluruumi ehk 3% vähem kui aasta varem. Suurem osa (65%) uutest eluruumidest asub korterelamutes. Populaarseim elamutüüp oli 3–5-

korruseline korterelamu. „Kuigi mullu nende osakaal pisut vähenes, on see enamlevinud elamutüüp juba mitmeid aastaid. Enim valmis kahe- ja neljatoalisi eluruume. Kui neljatoalised eluruumid on olnud ülekaalus aastaid, siis mullu suurenes enim just kahetoaliste eluruumide osa,“ rääkis Sinisaar. Uute eluruumide pind oli keskmiselt 87 ruutmeetrit suur. Suurem osa valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa.

Mullu väljastati ehitusluba 6763 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi neljandiku võrra vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu (kokku 3941 eluruumi, sh 3–5- korruselistes korterelamutes 2119 eluruumi).

Kasutusse lubati 977 mitteelamut kasuliku pinnaga 666 800 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao,- tööstus- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.

Elumajad, ärihooned ja muud ehitised kerkivad tänapäeval kiiremini kui kunagi varem. Selle taga on ehitusvaldkonna areng, mis võimaldab maju, sildu, staadioneid ja teid ehitada lühema aja ning väiksema töökuluga. Ehitus hõlmab hoonete ja rajatiste ehitust, rekonstrueerimist, laiendamist ning lammutamist. Peamiselt tegutsevad ehitusettevõtjad koduturul. Seetõttu mõjutab ehitussektori käekäiku riigi üldine majandusareng. Kui majandusel läheb hästi, on ka ehitusmahud suured, majanduse madalseisu ajal ehitatakse vähem, sest tellijatel napib võimalusi.

SEB majandusprognoos (Mihkel Nestor): 2023. aastale seatud ootused on väga madalad

2023. aasta on alanud negatiivsete nootide saatel. IMFi värske hinnangu põhjal ootab kolmandikku maailmajandusest ees sel aastal kahanemine. Euroopa Liidu majandusest satub riikide SKP koondmahu põhjal langusse isegi pool. Põhjused, miks väljavaade on sedavõrd negatiivne, pärinevad muidugi juba eelmisest aastast. Ent kui mullu kandis majandust veel headel aegadel kogutud hoog, siis tänavu hakkavad need mured juba tõsiselt ettevõtete äri ja inimeste heaolu kahandama.

Kõigist muredest olulisimaks on muidugi endiselt väga kõrge inflatsioon ja sellest tulenev vajadus seda intressimäärade tõstmise abil kontrolli alla saada. Kuigi nii USAs kui euroalal on inflatsioon näitamas esimesi märke aeglustumisest, siis oleme normaalsusest endiselt väga kaugel. Novembris kasvasid hinnad euroalal 10% ja Ühendriikides 7%.

Murettekitav on eelkõige see, et kui peamine «süü» on seni lasunud energial ja toidul, siis iga kuuga suureneb teiste kaupade ja teenuste panus, muutes hinnatõusu oluliselt laiapõhjalisemaks. Jõudes ennustuste juurde, siis inflatsioon tänavu kindlasti aeglustub, ent aeglaseks ei saa seda nimetada sellegipoolest. Nigelas majanduskonjunktuur muudab hindade tõstmise keeruliseks, ent hinnatõusus on küllaga inerts, et kujundada tänavune inflatsiooninäit märkimisväärseks.

Jonnaka inflatsiooni tõttu ei ole pääsu ka intressimäärade edasisest tõstmisest. Praeguste ennustuste kohaselt jätkavad nii USA föderaalreserv kui Euroopa keskpank intressitõusudega, mille tulemusena kujuneb peamiseks intressimääraks Ühendriikides 4,75% ja Euroopas 3%. Kuigi keskpankurite viimased sõnavõttud on turgusid pigem oma jõulisusega üllatanud, siis pikemas plaanis ei eeldata, et intressimäärad veelgi tõusta võiks. Nii saavutab praeguste

tulevikutehingute põhjal Euribor oma tipu sellel aastal, kui detsembriks ennustatakse kolme kuu Euriborile umbes 3,5% taset.

Euroala nõrkus halvendab Eesti ekspordi väljavaadet

Nagu teada, moodustab eksport umbes 80% Eesti SKPst ja selle peamine sihtkoht on Euroopa. Ja kõrgemad intressimäärad ning madalam nõudlus seda kindlasti ei soosi. Siiani on euroala majandus pidanud raskustele vastu üllatavalt hästi. Siiski näitavad viimased kättesaadavad andmed oktoobri kohta, et kui tööstustoodang jätkas veel kasvu, siis jaemüük juba kahanes. Senistest tulemustest oluliselt kehvemad on aga ettevaatavad indikaatorid. Kõige nigelamas seisus on eurooplaste tarbijakindlus, mis on nüüdseks langenud madalamale, kui olid selle põhjad koroonakriisi või isegi 2008-2009. aasta finantskriisi ajal. Kiire hinnakasv on olnud Euroopa tarbija jaoks harjumatu ja sundkulude oluline tõus halvendab oluliselt nende vaadet eluolule.

Teisalt on tööturg püsinud lausa suurepärasel seisus: töötus on madal ja palgakasv kiirenenud. Tööturuolukorra väga olulist halvenemist täna ka ei prognoosita, mistõttu võiks tarbijakindlus inflatsiooni aeglustumisel ka paraneda. Meeles tuleb muidugi pidada seda, et euroala riikide sees on erinevused suured. Samuti mõjutab Eesti majanduse väljavaadet ka euroalast väljaspoole jäävad riigid nagu Rootsi, kellele selleks aastaks prognoositakse oluliselt suuremat majanduslangust kui on euroala riikide keskmine.

Eesti majandusolukord halveneb

Eesti väiksuse võlu ja valu on see, et mitmed euroala majanduse hädad on siia jõudnud kohale oluliselt kiiremini. Nii on näiteks tööstustoodangu langus jõudnud nüüdseks juba kahekohalise protsendini ning ka jaemüük kahaneb oluliselt kiiremas tempos, kui mujal Euroopas. Teisalt on lootust, et vähemalt osad Euroopa majandust kimbutavad hädad suudetakse seljatada seetõttu ka kiiremini. Ehkki inflatsioon on endiselt väga kõrge, küündides mullu detsembris 17,6%ni, siis on see juba mitmendat kuud olnud languses ja võiks käesoleva aasta lõpuks jõuda üsnagi tagasihoidlike numbriteni.

Positiivse poole pealt on seni püsinud heas seisus ka tööturg, kuid see ei tähenda, et tagasilööke poleks oodata. Näiteks ähvardab tööstuse madalseis kujuneda pikemajaliseks, kuna on seotud Põhjamaade kinnisvaraturul võimust võtnud jääajaga, kust taastumine võtab kaua aega. Seetõttu on osa tööstusettevõteteid sunnitud töötajate arvu vähendama, mis paratamatult mõjutab ka tarbimist. Eesti tööturg on muutustele majanduskonjunktuuris reageerinud tavaliselt üsna kiiresti, mistõttu võib praegune alla 6% töötuse määr tõusta üle 8% kanti.

Lisaks töötuse kasvule mõjutab sisetarbimist ka jonnakalt kiire hinnatõus, mis röövib majapidamistelt ostujõudu. Siiani on tööturu suurepärase seis julgustanud majapidamisi tarbimist senises mahus jätkama, kasutades selleks varasemaid sääste, kuid paratamatult ei saa selline olukord igavesti kesta. Mida kuu edasi, seda enam hakkab ülimadal tarbijakindlus ka tegelikult tarbijakäitumises avalduma. Juba praegu on näha, kuidas inimesed on hakanud edasi lükkama suuremaid ostuotsuseid, mis on jõuliselt kukutanud kinnisvaratehingute arvu. Kokkuvõtvalt ootab Eesti majandust ees raske aasta, ent intressimäärade ja maailmamajanduse stabiliseerumine võib kaasa tuua ka üllatavalt kiire taastumise.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi.

AS-i Tartu Ehitus äritegevus ei ole oluliselt mõjutatud hooajalisusest ega majandustegevuse tsüklisusest – ehitustegevus toimub stabiilselt aastaringselt.

AS-i Tartu Ehitus äritegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ega sotsiaalseid mõjusid.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ei ole ilmnenud olulisi valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutumist, mis mõjutaksid AS-i Tartu Ehitus majandustegevust.

AS-i Tartu Ehitus kontserni eesmärgiks 2023. aastal on jätkata kasumlikku ehitustegevust Eesti ehitusturul. Positiivseid ootusi kinnitab asjaolu, et aasta alguses on eelmisest aastast ületulevaid objekte 18 miljoni euro ulatuses. Kindlustunnet sisendavad jätkuv koostöö eelnevate aastate tellijatega, ettevõtte pikaajalised kogemused ja aastatega ettevõttes arenenud tugev insenertehniline meeskond.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 191 992	1 300 862	2
Nõuded ja ettemaksed	4 898 603	1 360 029	3
Varud	242 624	46 420	4
Kokku käibevarad	8 333 219	2 707 311	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	172 412	173 545	3
Kinnisvarainvesteeringud	104 395	995 755	6
Materiaalsed põhivarad	420 553	313 188	7
Kokku põhivarad	697 360	1 482 488	
Kokku varad	9 030 579	4 189 799	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	50 181	60 676	8,9
Võlad ja ettemaksed	5 861 675	1 567 090	10
Eraldised	0	41 175	12
Kokku lühiajalised kohustised	5 911 856	1 668 941	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	129 866	63 485	8,9
Võlad ja ettemaksed	341 392	353 573	10
Kokku pikaajalised kohustised	471 258	417 058	
Kokku kohustised	6 383 114	2 085 999	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	32 320	32 320	14
Kohustuslik reservkapital	3 867	3 867	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 176 443	2 011 947	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 189 591	54 897	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 402 221	2 103 031	
Vähemusosalus	245 244	769	
Kokku omakapital	2 647 465	2 103 800	
Kokku kohustised ja omakapital	9 030 579	4 189 799	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	27 632 410	14 469 623	15
Muud äritulud	9 933	29 915	16
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	11 185	736 239	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 714 020	-14 030 769	17
Mitmesugused tegevuskulud	-373 419	-291 141	
Tööjõukulud	-1 043 598	-763 117	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-93 255	-66 362	7
Muud ärikulud	-3 202	-18 996	19
Ärikasum (kahjum)	1 426 034	65 392	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-1 250	
Intressitulud	11 243	8 959	
Intressikulud	-3 210	-2 426	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 434 067	70 675	
Tulumaks	0	-16 279	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 434 067	54 396	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 189 591	54 897	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	244 476	-501	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 426 034	65 392	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	93 255	66 362	6,7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 833	0	
Muud korrigeerimised	0	200	
Kokku korrigeerimised	90 422	66 562	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 537 444	665 556	
Varude muutus	-196 203	-10 504	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 241 229	-700 298	
Makstud intressid	-3 210	-2 426	
Kokku rahavood äritegevusest	2 020 828	84 282	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-22 676	-900 712	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 833	0	16
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 185	0	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 551	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 250	
Laekunud intressid	10 425	8 959	
Muud laekumised investeerimistegevusest	818	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-19 785	-894 554	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-109 913	-53 089	
Makstud dividendid	0	-128 500	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-21 654	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-109 913	-203 243	
Kokku rahavood	1 891 130	-1 013 515	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 300 862	2 314 377	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 891 130	-1 013 515	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 191 992	1 300 862	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	32 320	3 867	2 118 947	0	2 155 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	54 897	-501	54 396
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-107 000	0	-107 000
Muud muutused omakapitalis	0	0	0	1 270	1 270
31.12.2021	32 320	3 867	2 066 844	769	2 103 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 189 591	244 475	1 434 066
Muud muutused omakapitalis	0	0	-890 401	0	-890 401
31.12.2022	32 320	3 867	2 366 034	245 244	2 647 465

2022 aastal jagunes AS Tartu Ehitus kaheks ettevõtteks. Asutati uus ettevõtte nimega Tevara Holding OÜ, mis hakkas tegelema ärikinnisvara rendile andmise ja arendamisega. Vastavalt jagunemiskavale anti AS Tartu Ehitus poolt Tevara Holding OÜ-le üle Tehnika 9, Tartu kinnistu koos äri- ja laohoonega bilansilises jääkväärtuses 890 401 eurot. Sama summa võrra vähenes AS-i Tartu Ehitus omakapital (kajastatud käesolevas aruandes real Muud muutused omakapitalis).

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Tartu Ehitus (edaspidi ka emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte 2022. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finants-aruandlusestandardiga, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt väljaantud juhendid.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetus-maksumuse 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 eurodes.

AS Tartu Ehitus on koostanud keskmise suurusega ettevõtja täismahus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusele peab ettevõtte, kellel on vähemalt üks tütarettevõtte, koostama konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande.

Alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuse kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohutust esitada konsolideeritud aruannet. Väike konsolideerimisgrupp on defineeritud raamatupidamise seaduse § 3 p. 18 ja 15 ning konsolideerimise erandid on toodud § 29.

2021 aastal kuulus AS Tartu Ehitus koos tütarettevõttega väikesesse konsolideerimis-gruppi ning konsolideeritud majandusaasta aruannet ei koostatud.

2022 aastal tütarettevõtte arv näitajad suurenesid ja seoses sellega tekkis kohustus koostada konsolideeritud majandusaasta aruanne ning 2021 aasta kohta võrdlusandmete esitamiseks koostati ka 2021 aasta kohta konsolideeritud majandusaasta aruanne.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisised 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.

2022 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Tartu Ehitus (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtte Tera Ehitus OÜ ja sidusettevõtte Teben OÜ finantsnäitajad.

Raha

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

Finantsinvesteeringud

Pikaajalisi finantsinvesteeringuid tütar- ja sidusettevõtetes kajastatakse emaettevõtja konsolideerimata aruannetes kapitaliosaluse meetodil, mille puhul investeerija raamatu-pidamises kirjendatud investeeringu summat suurendatakse investeeringu objektilt saadud kasumi osaga (vähendatakse saadud kahjumi osaga) ning vähendatakse investeeringu-objektilt laekunud dividendi (osa) summas.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte

Tütarettevõtteks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääle-õigusest, välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne kontrolli. Kontroll eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte:

- (a) omab tegelikku kontrolli rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe alusel teiste investoritega;
- (b) kontrollib ettevõtte finants- ja tegevuspoliitikat põhikirja või lepingu alusel;
- (c) suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatuse ja nõukogu) liikmetest; või
- (d) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosseisukute otsuseid.

Sidusettevõtte

Sidusettevõtetele loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile.

Sidusettevõtetele loetakse ka neid ettevõtteid, mille tegevust omanikud kontrollivad ühiselt.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse juhul, kui investorettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 20% sidusettevõtte hääleõigusest, välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne olulist mõju. Erandjuhtudel võib oluline mõju esineda ka väiksema kui 20%-lise osaluse korral.

Olulise mõju olemasolu iseloomustavad tavaliselt järgmised asjaolud :

- (a) esindatus investeerimisobjekti tegevjuhtkonnas või kõrgemas juhtorganis;
- (b) osalemine investeerimisobjekti äripoliitiliste otsuste tegemisel;
- (c) olulised tehingud investori ja investeerimisobjekti vahel;
- (d) investori ja investeerimisobjekti juhtkondade osaline kattumine;
- (e) tehnilise informatsiooni vahetamine investori ja investeerimisobjekti vahel.

Sidusettevõtted kajastatakse investori konsolideeritud aruannetes kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid . Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetus-maksumuses (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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekuvas 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 arvutatud tegelikud väljaminekud pluss brutokasum miinus brutokahjum ületavad tellijale esitatud nõudeid, näidatakse nende vahe bilansis real Nõuded ja ettemaksed.

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 neto realiseerimismaksumus.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Edaspidi kajastatakse kinnis-varainvesteeringuid õiglasel väärtuses, kui seda on võimalik leida mõistliku kulu ja pingutusega, vastasel juhul kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglasel väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut analoogiliselt materiaalse põhivaraga, see

tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga säilitada varaobjekti tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruande-perioodi 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 vara-rühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 500 euro, kantakse kasutusele võtmisel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud vähe-väärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused.

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

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust 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.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalset vara (arenguväljaminekud, patendid, litsentsid, kaubamärgid, tarkvara) kajastatakse bilansis siis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav, tema kasutamise saadakse tulevikus majanduslikku kasu ning vara soetusmaksumus on usaldus-väärselt 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 akumuleeritud 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 väikse-maks 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 ilmnenud asjaolusid, mis viitavad võimalikule väärtuse langusele.

Rendid

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.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. 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 kuulavas summas.

Muud võlad

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 tellijatele esitatud nõuded ületavad lepingu tegelikud väljaminekud pluss brutokasum miinus brutokahjum, näidatakse nende vahe bilansis real Võlad ja ettemaksed. Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulud, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe kasumiaruandes.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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.

Tulud

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 ettevõtteil tekib dividendi nõudeõigus.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulu-maksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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 eksis-teerinud asjaolusid ning selle mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumi-aruandes.

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.

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 mitte-rahaliste 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	1 183	594
Arvelduskontod	3 190 809	1 300 268
Kokku raha	3 191 992	1 300 862

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 517 470	4 485 058	32 412	
Ostjatelt laekumata arved	4 517 470	4 485 058	32 412	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10 123	10 123	0	5
Muud nõuded	276 087	276 087	0	
Viitlaekumised	276 087	276 087	0	
Ettemaksed	3 217	3 217	0	
Tulevaste perioodide kulud	3 217	3 217	0	
Muud lühiajalised nõuded (sh tagatishoiused)	124 118	124 118	0	
Muud pikaajalised nõuded (tagatishoiused)	140 000	0	140 000	
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 071 015	4 898 603	172 412	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	991 341	991 341	0	
Ostjatelt laekumata arved	991 341	991 341	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	53 039	53 039	0	5
Muud nõuded	93 481	93 481	0	
Viitlaekumised	93 481	93 481	0	
Ettemaksed	2 739	2 739	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 439	2 439	0	
Muud makstud ettemaksed	300	300	0	
Muud lühiajalised nõuded (tagatishoiused)	219 429	219 429	0	
Muud pikaajalised nõuded (tagatishoiused)	173 545	0	173 545	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 533 574	1 360 029	173 545	

Lõpetamata ehituslepingutel, mille puhul kumulatiivselt arvatatud tegelikud välja-minekud pluss brutokasum miinus brutokahjum ületavad tellijatele esitatud nõudeid, näidatakse tekkinud vahe bilansikirjel Nõuded ja ettemaksed (käesolevas lisa real Viitlaekumised). Swedbank poolt antava ehitusaegse garantii tagatiseks on hoiustatud tähtajalistel hoiustel 118 545 eurot (2021 a. 219 429 eurot) hoiuste lõpptähtjad on 2023 aastal. Nimetatud hoiused on käesolevas lisa on kajastatud real Muud lühiajalised nõuded (sh tagatishoiused).

Swedbank poolt antava garantiilimiidi tagatiseks on sõlmitud hoiuse pandileping ning tähtajatutel hoiustel on hoiustatud 140 000 eurot (2021

a. 173 545 eurot). Nimetatud hoiused on käesolevas lisas on kajastatud real Muud pikaajalised nõuded (tagatishoiused).
Vt. lisainformatsiooni tagatiste ja panditud varade kohta lisast nr. 28.

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Ettemaksed varude eest	198 031	46 420
Ettemaksud tarnijatele	198 031	46 420
Kaubad müügiks	44 593	0
Kokku varud	242 624	46 420

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	10 123	111 422	53 039	0
Üksikisiku tulumaks	0	13 855	0	9 931
Sotsiaalmaks	0	50 179	0	36 288
Kohustuslik kogumispension	0	1 084	0	860
Töötuskindlustusmaksed	0	2 372	0	1 730
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 123	178 912	53 039	48 809

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	0	116 416	116 416
Akumuleeritud kulum	0	-7 365	-7 365
Jääkmaksumus	0	109 051	109 051
Ostud ja parendused	154 020	736 239	890 259
Amortisatsioonikulu	0	-3 555	-3 555
31.12.2021			
Soetusmaksumus	154 020	852 655	1 006 675
Akumuleeritud kulum	0	-10 920	-10 920
Jääkmaksumus	154 020	841 735	995 755
Ostud ja parendused	0	11 185	11 185
Amortisatsioonikulu	0	-12 144	-12 144
Muud muutused	-154 020	-736 381	-890 401
31.12.2022			
Soetusmaksumus	0	116 416	116 416
Akumuleeritud kulum	0	-12 021	-12 021
Jääkmaksumus	0	104 395	104 395

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	65 802	14 237
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 811	2 124

Kinnisvarainvesteeringule on seatud hüpoteek AS-i Swedbank kasuks summas 115 tuhat eurot. Sama kehtis ka 2021 aastal. Vt. lisa nr. 28.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2020						
Soetusmaksumus	3 015	170 093	349 319	94 728	444 047	617 155
Akumuleeritud kulum	0	-59 392	-171 487	-60 533	-232 020	-291 412
Jääkmaksumus	3 015	110 701	177 832	34 195	212 027	325 743
Ostud ja parendused	0	0	40 000	10 453	50 453	50 453
Muud ostud ja parendused			40 000	10 453	50 453	50 453
Amortisatsioonikulu	0	-3 138	-48 957	-10 711	-59 668	-62 806
Muud muutused	0	0	0	-202	-202	-202
31.12.2021						
Soetusmaksumus	3 015	170 093	389 319	100 154	489 473	662 581
Akumuleeritud kulum	0	-62 530	-220 444	-66 419	-286 863	-349 393
Jääkmaksumus	3 015	107 563	168 875	33 735	202 610	313 188
Ostud ja parendused	0	0	165 799	22 676	188 475	188 475
Muud ostud ja parendused			165 799	22 676	188 475	188 475
Amortisatsioonikulu	0	-3 138	-65 237	-12 736	-77 973	-81 111
Muud muutused	0	1	0		0	1
31.12.2022						
Soetusmaksumus	3 015	170 094	532 949	118 008	650 957	824 066
Akumuleeritud kulum	0	-65 668	-263 512	-74 333	-337 845	-403 513
Jääkmaksumus	3 015	104 426	269 437	43 675	313 112	420 553

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	2 833	0
Transpordivahendid	2 833	0
Kokku	2 833	0

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	180 047	50 181	129 866	0	9
Laenukohustised kokku	180 047	50 181	129 866		9

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	124 161	60 676	63 485	0	9
Laenukohustised kokku	124 161	60 676	63 485	0	9

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	231 236	116 994
Kokku	231 236	116 994

Kapitalirendi kohustuste tagatiseks on kapitalirendi objektid.

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised kapitalirendikohustused	180 047	50 181	129 866	0	2,7%	EUR	2026	8
Kapitalirendikohustised kokku	180 047	50 181	129 866	0				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised kapitalirendikohustused	124 161	60 676	63 485	0	1,85%	EUR	2025	8
Kapitalirendikohustised kokku	124 161	60 676	63 485	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	231 236	116 994

Kokku	231 236	116 994
--------------	----------------	----------------

Kapitalirendi kohustuste tagatiseks on kapitalirendi objektid.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	2 874 371	2 532 979	341 392	
Võlad töövõtjatele	158 038	158 038	0	11
Maksuvõlad	178 912	178 912	0	5
Muud võlad	2 990 977	2 990 977	0	
Muud viitvõlad	2 990 977	2 990 977	0	
Tellijate ettemaksed	769	769	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 203 067	5 861 675	341 392	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 523 007	1 169 434	353 573	
Võlad töövõtjatele	105 209	105 209	0	11
Maksuvõlad	48 809	48 809	0	5
Muud võlad	242 471	242 471	0	
Muud viitvõlad	242 471	242 471	0	
Tellijate ettemaksed	1 167	1 167	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 920 663	1 567 090	353 573	

Lõpetamata ehituslepingutel, mille kumulatiivselt arvatatud tellijale esitatud nõuded ületavad lepingu tegelikud väljaminekud pluss brutokasum miinus brutokahjum, näidatakse tekkinud vahe bilansikirjel Võlad ja ettemaksed (käesolevas lisas kirjel Muud viitvõlad).

Lisa 11 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Töötasude kohustis	79 279	56 274
Puhkusetasude kohustis	78 494	48 642
Muud võlad töövõtjatele	265	293
Kokku võlad töövõtjatele	158 038	105 209

Lisa 12 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2021	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2022
Kokku eraldised	41 175	0	-41 175	0
Sealhulgas:				
Lühiajalised	41 175	0	-41 175	0
Garantiieraldis	41 175	0	-41 175	0
Pikaajalised				
Garantiieraldis				
	31.12.2020	Moodustamine/korrigeerimine	Kasutamine	31.12.2021
Kokku eraldised	42 338	0	-1 163	41 175
Sealhulgas:				
Lühiajalised	0	41 175	0	41 175
Garantiieraldis	0	41 175	0	41 175
Pikaajalised	42 338	-41 175	-1 163	0
Garantiieraldis	42 338	-41 175	-1 163	0

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 892 827	1 653 475
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	473 207	413 369
Kokku tingimuslikud kohustised	2 366 034	2 066 844

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

Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	32 320	32 320
Aktsiate arv (tk)	5 050	5 050
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

2022. aastal dividende ei jaotatud. 2021 aastal jaotati dividendideks 107 000 eurot. Dividendide väljamakselt arvestati 2021 aastal tulumaksu 16 279 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	27 632 410	14 293 989
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	27 632 410	14 293 989
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ameerika Ühendriigid	0	175 634
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	175 634
Kokku müügitulu	27 632 410	14 469 623
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine	26 954 546	14 123 927
Ehitusmaterjalide ja teenuste vahendus	598 302	327 591
Kinnisvara rent	68 185	16 737
Ehitusalased ekspertiisid	10 000	0
Transpordivahendite rent	1 175	1 203
Kinnisvara haldamine	202	165
Kokku müügitulu	27 632 410	14 469 623

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	2 833	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 506	18 988
Muud	594	10 927
Kokku muud äritulud	9 933	29 915

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Tooraine ja materjal	4 100 470	1 314 438
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	513 021	317 191
Energia	121 390	85 587
Alltöövõtutööd	19 466 514	11 916 686
Renditud ehitismehhanismid	229 336	119 444
Muud teenused objektidel	283 289	277 423
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	24 714 020	14 030 769

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	778 978	569 546
Sotsiaalmaksud	263 166	192 493
Haigushüvitised	1 454	1 078
Kokku tööjõukulud	1 043 598	763 117
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	27	21
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	27	21

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	755	16 284
Liikmemaksud	2 447	2 510
Kahjum materiaalse põhivara mahakandmisest	0	202
Kokku muud ärikulud	3 202	18 996

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	53 910
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	53 910
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 129	3 548
Kokku võlad ja ettemaksed	4 129	3 548

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	0	0	0	6 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 423	0	0	169 923	0
Kokku müüdud	0	1 423	0	0	176 423	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	60 915	0	0	6 500	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	44 455	0	0	36 938	0
Kokku ostetud	0	105 370	0	0	43 438	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	40 000	2025
Kokku saadud garantiid/tagatised	35 000	40 000	2025

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	117 542	77 528

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Juhatuse ja nõukogu liikmetele juhatus või nõukogu liikme lepingu alusel 2022 ja 2021 aastal tasu makstud ei ole. Juhatus liikmed ja üks nõukogu liige töötavad töölepingu alusel.

Lisa 21 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 809 444	1 299 154
Nõuded ja ettemaksed	4 806 374	1 360 029
Varud	125 495	46 420
Kokku käibevarad	7 741 313	2 705 603
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	299 743	939
Nõuded ja ettemaksed	172 412	173 545
Kinnisvarainvesteeringud	104 395	995 755
Materiaalsed põhivarad	331 002	313 188
Kokku põhivarad	907 552	1 483 427
Kokku varad	8 648 865	4 189 030
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	40 051	60 676
Võlad ja ettemaksed	5 801 169	1 567 090
Eraldised	0	41 175
Kokku lühiajalised kohustised	5 841 220	1 668 941
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	80 435	63 485
Võlad ja ettemaksed	324 989	353 573
Kokku pikaajalised kohustised	405 424	417 058
Kokku kohustised	6 246 644	2 085 999
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	32 320	32 320
Kohustuslik reservkapital	3 867	3 867
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 176 443	2 011 947
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 189 591	54 897
Kokku omakapital	2 402 221	2 103 031
Kokku kohustised ja omakapital	8 648 865	4 189 030

Lisa 22 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	28 058 202	14 469 623
Muud äritulud	9 933	29 915
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	11 185	736 239
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-25 850 116	-14 030 769
Mitmesugused tegevuskulud	-320 183	-290 028
Tööjõukulud	-933 024	-763 117
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-88 248	-66 362
Muud ärikulud	-3 197	-18 996
Kokku ärikasum (-kahjum)	884 552	66 505
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	298 804	-612
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	0	-1 250
Intressitulud	8 997	8 959
Intressikulud	-2 762	-2 426
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 189 591	71 176
Tulumaks	0	-16 279
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 189 591	54 897

Lisa 23 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	884 552	66 505
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	88 248	66 362
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 833	0
Muud korrigeerimised	0	200
Kokku korrigeerimised	85 415	66 562
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 445 212	665 556
Varude muutus	-79 075	-10 504
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	4 164 319	-700 298
Makstud intressid	-2 762	-2 426
Kokku rahavood äritegevusest	1 607 237	85 395
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-10 834	-900 712
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 833	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-11 185	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-1 551
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-1 250
Laekunud intressid	8 179	8 959
Muud laekumised investeerimistegevusest	818	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-10 189	-894 554
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-86 758	-53 089
Makstud dividendid	0	-107 000
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-16 279
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-86 758	-176 368
Kokku rahavood	1 510 290	-985 527
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 299 154	2 284 681
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 510 290	-985 527
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 809 444	1 299 154

Lisa 24 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	32 320	3 867		2 118 947	2 155 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		54 897	54 897
Väljakuulutatud dividendid	0	0		-107 000	-107 000
31.12.2021	32 320	3 867		2 066 844	2 103 031
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0		-939	-939
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0		0	939	939
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	32 320	3 867		2 066 844	2 103 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		1 189 591	1 189 591
Muud muutused omakapitalis	0	0		-890 401	-890 401
31.12.2022	32 320	3 867		2 366 034	2 402 221
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0		-299 743	-299 743
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0		299 743	299 743
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	32 320	3 867		2 366 034	2 402 221

2022 aastal jagunes AS Tartu Ehitus kaheks ettevõtteks. Asutati uus ettevõtte nimega Tevara Holding OÜ, mis hakkas tegelema ärikinnisvara rendile andmise ja arendamisega. Vastavalt jagunemiskavale anti AS Tartu Ehitus poolt Tevara Holding OÜ-le üle Tehnika 9, Tartu kinnistu koos äri- ja laohoonetega bilansilises jääkväärtuses 890 401 eurot. Sama summa võrra vähenes AS-i Tartu Ehitus omakapital (kajastatud käesolevas aruandes real Muud muutused omakapitalis).

Lisa 25 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

AS-le Tartu Ehitus kuulub üks tütarettevõtte Tera Ehitus OÜ ja üks sidusettevõtte Teben OÜ. Mõlemad ettevõtted asuvad Eesti Vabariigis, Tartus. Tera Ehitus OÜ tegevusalaks on ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine, Teben OÜ-l kinnisvara haldus ja rent.

Lisa 26 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
11993524	Tera Ehitus OÜ	Eesti	ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine	55	55

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Tera Ehitus OÜ	939	0	0	0	298 804	0	299 743
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	939	0	0	0	298 804	0	299 743

Lisa 27 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16202131	Teben OÜ	Eesti	kinnisvara haldus ja rendile andmine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Teben OÜ	0	0	0	0	0	0	0
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0	0	0	0	0	0

Kuna AS-i Tartu Ehitus osalus Teben OÜ kahjumis ületas 31.12.2021 seisuga investeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendati 31.12.2021 seisuga investeringu bilansilist väärtust nullini.

Lisa 28 Tagatised ja panditud varad

Pakkumis-, ehitus-, ja garantiiaegsete tagatiste andmiseks on AS-i Tartu Ehitus ja AS-i Swedbank vahel sõlmitud bilansiväliste toodete limiidileping, mille alusel on 31.12.2022 seisuga ettevõttele väljastatud garantiikirju kokku summas 1 733 545 eurot. Garantiikirjade lõpptähtaeg on 2025 aastal.

Antavate ehitusgarantiide tagatiseks on panditud järgmised varad:

1. Kommertspant AS-i Tartu Ehitus vallasvarale summas 1,06 milj. eurot (2021: 1,06 milj. eurot).
2. Hüpoteek AS-i Tartu Ehitus kahele Tartus asuvale kinnistule summas 311 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 107 tuhat eurot (2021: 311

tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 108 tuhat eurot).

3. Hüpoteek AS-i Tartu Ehitus Tartus asuvale korterile summas 115 tuhat eurot , bilansilise jääkväärtusega 104 tuhat eurot (2021: 107 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 109 tuhat eurot). Vt. lisa nr. 6.

4. Tähtajatu hoius Swedbank pangas summas 140 000 eurot (2021: 140 000 eurot). Vt. lisa nr. 3.

5. Tähtajalised hoiused Swedbank pangas - 33 545 eurot (tähtajaga 24.04.23) ja 85 000 eurot (tähtajaga 09.05.203). Vt. lisa nr. 3.

Kapitalirendikohustuste tagatiseks on kapitalirendi objektid. Vt. lisa nr. 8 ja 9.

AS Tartu Ehitus on käendanud Tera Ehitus OÜ-le Swedbank Liising AS-i poolt väljastatud kapitalirendilepinguid kokku 59 561 euro ulatuses.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2023

aktsiaselts TARTU EHITUS (registrikood: 10243382) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK KANN	Juhatuse liige	08.06.2023
ALAR LOO	Juhatuse liige	08.06.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitamata

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts TARTU EHITUS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts TARTU EHITUS ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud 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 „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

09. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts TARTU EHITUS (registrikood: 10243382) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	09.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 176 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 189 591
Kokku	2 366 034

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	27401846	97.66%	Jah
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	546229	1.95%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	68184	0.24%	Ei
Muud insener-tehnilised tegevusalad	71129	38729	0.14%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	3012	0.01%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	202		Ei

Sidevahendid

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