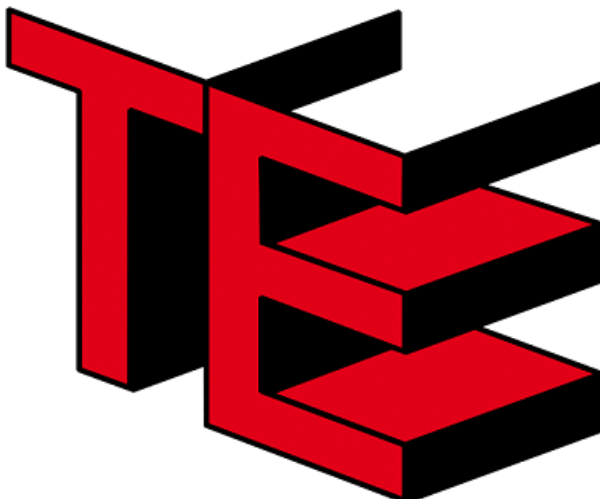




TARTU EHITUS AS

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: aktsiaselts TARTU EHITUS

registrikood: 10243382

tänavatäli nimi, Kalevi tn 108a
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50104

telefon: +372 7348001

e-posti aadress: te@te.ee

veebilehe aadress: www.te.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	15
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 4 Laenunõuded	17
Lisa 5 Varud	17
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 9 Laenukohustised	20
Lisa 10 Kapitalirent	20
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	21
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	22
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	22
Lisa 15 Aktsiakapital	22
Lisa 16 Müügitulu	23
Lisa 17 Muud äritulud	23
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	23
Lisa 19 Tööjõukulud	24
Lisa 20 Muud ärikulud	24
Lisa 21 Seotud osapooled	24
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Lisa 26 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	29
Lisa 27 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	30
Lisa 28 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	30
Lisa 29 Tagatised ja panditud varad	30
Aruande allkirjad	32
Vandeauditori aruanne	33

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

AS Tartu Ehitus on asutatud 1992. aastal. Ettevõtte tegutseb Eesti ehitusturul juba 31 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. 2023. 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 garantiiaegsete riskide maandamiseks oleme sõlminud Ehituse koguriskikindlustuse (CAR) lepingu.

AS Tartu Ehitus kontserni kuulub tütaretevõtte Tera Ehitus OÜ 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. 2023 aastal suurimad töös olnud objektid asusid Pärnus.

2023. aastal tehti olulisi investeringuid kinnisvarasse ning soetati ka muud põhivara. AS Tartu Ehitus soetas Tartusse kinnistu soetusmaksumusega 869 tuhat eurot. Sellel ligikaudu 5900 m² kinnistul asub rekonstrueerimist vajav büroohoone, mille suletud netopinnaks on 1241 m². Järgnevatel aastatel on plaanis muuta antud ala detailplaneeringut ning rekonstrueerida ja laiendada olemasolevat hoonet selliselt, et sellest saaks kaasaegne büroohoone, kus hakkaksid paiknema AS-i Tartu Ehitus uus kontor ning väljarenditavad äri- ja laopinnad. OÜ Tera Ehitus soetas oma majandustegevuse tarbeks Pärnusse 3-me toalise korteri soetusmaksumusega 315 tuhat eurot. Liisinguga soetati 6 uut sõiduautot kokku maksumusega 232 tuhat eurot ning arvuteid ja tööriistu kokku maksumusega 35 tuhat eurot.

2024. aastal on plaanis tegeleda Tartusse soetatud kinnistu detailplaneeringu muudatustega ning võimalusel alustada ka büroohoone rekonstrueerimisprojekti koostamisega. Olulisel määral on plaanis uuendada ka sõidukiparki.

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

2023. aasta konsolideerimisgrupi müügitulu oli 35,7 miljonit eurot, puhaskasum 4,1 miljonit eurot. Eelmise aasta sama perioodi müügitulu oli 27,6 miljonit eurot, puhaskasum 1,4 miljonit eurot. Müügitulu suurenemine võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 8,1 miljoni euro võrra, puhaskasumit teeniti 2,7 miljonit eurot rohkem.

2023. aasta oli AS-i Tartu Ehitus ning tema tütaretevõtte Tera Ehitus OÜ jaoks edukas. Töös oli 21 objekti. Neist 12-l jätkuvad tööd ka 2024 aastal. Riigihanked moodustasid kontserni 2023 a. käibest 57% (2022: 46%) ning erahanked 43% (2022: 54%).

2023. AASTAL TÖÖS OLNUD SUUREMAD OBJEKTID

- Valga riigi- ja kohtumaja, Kesk tn. 12, Valga linn, Valga mk. (rek.)
- Luunja lasteaed Midrimaa, Uus 3, Luunja alevik, Tartu mk. (rek.)
- Pärnu riigimaja, Roheline 64, Pärnu linn, Pärnu mk. (rek.)
- Paide kohtu- ja riigimaja, Tallinna tn. 18, Paide linn, Järva mk. (rek.)
- Valga haigla EMO osakond, Peetri 2, Valga linn, Valga mk. (rek.)
- Bilder Grupp OÜ kauplus-laohoone ja pvc hall Arukase 8, Pärnu linn (uusehitis)
- Kauplusehoone „Kaasiku COOP“, Kaasiku 35, Soinaste küla, Tartu mk. (uusehitis)
- Hooldekodu „Tartu Südamekodud“ Ermi tn 13, Tila küla, Tartu mk (uusehitis)
- Hooldekodu „Lihula Südamekodud“ Tallinna mnt 37, Lihula, Pärnu mk. (uusehitis)
- Korterehamu, Vahi 64A, Tartu linn, Tartu mk. (uusehitis)

PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD SUHTARVUD JA NENDE ARVUTAMISE METOODIKA

	2023	2022
Puhaskasumimarginaal	11,6%	5,2%
Ärikasumimarginaal	11,4%	5,2%
Omakapitali tootlus aastast	87,7%	60,4%
Aktivate tootlus aastast	34,9%	21,7%
Omakapitali määr	46,2%	29,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,7	1,4
Tööjõukulud müügitulust	4,2%	3,8%

Puhaskasumimarginaal: $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} \times 100$

Ärikasumimarginaal: $\text{ärikasum} / \text{müügitulu} \times 100$

Omakapitali tootlus aastast: $\text{puhaskasum} / \text{perioodi keskmine omakapital} \times 100$

Aktivate tootlus aastast: $\text{puhaskasum} / \text{perioodi keskmised koguaktivad} \times 100$

Omakapitali määr: $\text{omakapital} / \text{koguaktivad} \times 100$

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja: $\text{käibevarad} / \text{lühiajalised kohustused}$

Tööjõukulud müügitulust: $\text{tööjõukulud} / \text{müügitulu} \times 100$

Ülevaade Eesti ehitusturust ning väljavaadetest 2024 aastal

Statistikaamet (23.02.2024)

Statistikaameti esialgsetel andmetel ehitasid ehitusettevõtted 2023. aastal Eestis ja välisriikides püsivhindades kokku 6% vähem kui aasta varem. Ainult kohalikku ehitusturgu arvestades vähenes ehitusmaht 7%.

Ehitusettevõtted ehitasid kokku 4,1 miljardi euro eest: hooneid 2,6 miljardi ja rajatisi 1,5 miljardi euro eest. Võrreldes 2022. aastaga ehitati hooneid 11% vähem ja rajatisi (teed, sillad, sadamad, magistraaltorustikud, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) 4% rohkem.

Statistikaameti juhtivanalüütik Merike Sinisaar sõnas, et eelmisel aastal mõjutas ehitusturgu nii jätkunud ehituskulude kasv, intressimäärade tõus kui ka tarbija kindlustunde vähenemine. „Kohalikku ehitusturgu mõjutas enim hoonete ehitusmahtude kahanemine. Vähem ehitati uusi hooneid ja tehti remondi- ja rekonstrueerimistöid. Rajatiste puhul aga kasvas ehitusmaht eelkõige remondi- ja rekonstrueerimistöode tõttu,“ selgitas Sinisaar.

Välisriikides tegutsevate Eesti ehitusettevõtete mahud suurenesid 2023. aastal aasta varasemaga võrreldes 18%. Seal ehitati rohkem nii hooneid kui ka rajatisi. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust oli 7%, aasta varem 5%.

Ehitisregistri andmetel lubati eelmisel aastal kasutusse 8424 uut eluruumi ehk 29% rohkem kui aasta varem. Suurem osa (68%) uutest eluruumidest asub korterelamutes, millest populaarseim oli jätkuvalt kolme- kuni viiekorruseline korterelamu. Enim on vastvalminud eluruumide hulgas kahetoalisi, järgnevad nelja- ja kolmetoalised. Mullu kasvas enim kolmetoaliste eluruumide arv. Uute eluruumide pinna suurus oli keskmiselt 86 ruutmeetrit. Enamik valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiümbruse vallad ja Tartumaa.

Nõudlus uute eluruumide järele vähenes kolmandat aastat järjest. Ehitusluba väljastati 5612 eluruumi ehitamiseks, mida on ligi viiendiku võrra vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatuim

elamutüüp korterelamu.

Eelmisel aastal lubati kasutusse 1036 mitteelamut, kus on kasulikku pinda 818 600 ruutmeetrit. Enim lisandus tööstus-, lao- ja büroohoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteelamute pind kui ka maht.

Ehitusettevõtted ehitasid 2023. aasta neljandas kvartalis 1,2 miljardi euro eest, mida oli 2022. aasta neljanda kvartaliga võrreldes 4% rohkem. Hooneid ehitati 4% vähem ja rajatisi ligi viiendiku võrra rohkem.

Mihkel Nestor, SEB majandusanalüütik (26.02.2024)

Vaatamata majanduslangusele, kõrgetele intressimääradele ja Põhjamaade kinnisvaraturu krahhile on Eesti ehitussektori tervis püsinud seni üllatavalt tugev. Loodetavasti jagub nõudlust ka 2024. aastal.

Ehitusmahud püsivad suhteliselt kõrged ka sellel aastal

Möödunud nädalal avaldatud värsked numbrid ehitusturul toimuva kohta näitavad, et pessimistlikele ootustele vaatamata ei saa ehitussektori tervise üle liialt kurta. Kui vaadata 2023. aastat tervikuna, siis tõsi, ehitusmahud vähenesid, ent mitte palju, kõigest 6%. Võrdluseks kahanes samal perioodil näiteks jaekaubanduse mahuindeks 8% ja tööstustoodangu mahuindeks 11%. Ehitustegevuse aeglustumise peamine põhjus oli hoonete varasemast tagasihoidlikum ehitusmaht. Samas näiteks erinevate rajatiste nagu teed, sillad jms ehitusmaht suurenes. Samuti anti eelmise aastaga võrreldes kasutusse oluliselt rohkem uusi korterelamuid. 2023. aasta viimases kvartalis sai kasutusloa koguni 209 000 m² uusi eluruume – nii palju uusi kodusid valmis ühe kvartaliga Eestis viimati ilmselt 1980ndatel.

Ent eelnev on minevik ja võiks arvata, et viimase aja nigelad majandusolud on oluliselt vähendanud indu uus ehitusprojekte ette võtta. Tõepoolest, viimastel andmetel anti eelmise aasta viimases kvartalis uusi ehituslubasid välja 161 500 m² uute eluruumide rajamiseks. 2022. aasta IV kvartalis küündis see number 170 000 ja 2021. aasta IV kvartalis 190 000 lähedale. Muude hoonete puhul kahanes ehituslubade maht 265 000 m², mis jääb samuti eelneva kahe aasta viimase kvartali planeeritud ehitusmahtudele alla. Samas pole langus just dramaatiline ja pikemas vaates on kavandatud ehitusmahud rohkem kui piisavad. Kui järgmisel aastal ka uute hoonete ehitus väheneb, siis positiivselt ootusärevad ollakse riiklike investeeringute osas kaitserajatistesse, mis ehitusettevõtetele piisavalt tööd võiks anda.

Põhjamaade ehitusturu olukord on Eesti omast drastiliselt erinev

Eriti hea paistab Eesti ehitus- ja kinnisvarasektori tervis siis, kui võrrelda siinset olukorda Põhjamaades toimuvaga. Näiteks Soomes väljastati eelmisel aastal uute eluhoonete ehituseks 21 000 luba, mis on viimaste aastate keskmisest tasemest rohkem kui poole võrra väiksem number. Nii võrdluseks oli ehituslubade taotlemine Soomes viimati 1995. aastal ehk olukord on hullem kui isegi 2008.-2009. aasta finantskriisi ajal. Uusi hooneid kerkis Soomes vähe tegelikult juba ka eelmisel aastal. Kasutuslubasid anti seal mullu välja 24 000 hoonele, samas kui viimaste aastate tavapärane tase on olnud umbes 40 000.

Veelgi hullem oli olukord Rootsis, kus alustatud ehitusprojektide arv elamuehituses kukkus mullu umbes 60%. Erinevalt Soomest jäid ehitusmahud siiski kõrgemaks kui need olid aastatel 2008-2009. Uusi ehituslubasid anti elamuehituseks välja mullu 2022. aasta tasemest 50% vähem ja 2021. aastaga tasemega võrreldes 60% vähem.

Põhjamaade ehitusturu oluliselt suurem aeglustumise peamine põhjus on kõrged intressimäärad. Kuigi nii Eesti kui Soome kuuluvad euroalasse ning väga sarnane on olnud laenamise hind ka Rootsis, siis mõjutab intressimäärade tõus jõukaid Põhjamaid suhteliselt enam. Põhjuseks on nende riikide väga kõrge võlatase. Kui Eestis moodustab majapidamiste laenujääk nende poolt aastast kasutatavast tulust umbes 80%, siis Soomes küündib see näitaja 150% juurde ja Rootsis suisa 200%-ni. Kindlasti on Eesti tugevuseks olnud ka senine kiire palgakasv, mis muudab laenude teenindamise väga kiiresti suhteliselt taskukohaseks.

Tehinguaktiivsus ja hinnatase on püsinud üle ootuste hea

Üllatavalt heaks on jäänud ka kinnisvaraturu tehinguaktiivsus. Kui Soomes ja Rootsis tehakse täna kinnisvaratehinguid tavapärasega võrreldes umbes poole vähem, siis näiteks jaanuaris Tallinnas korteritega tehtud tehingute arv mullusega võrreldes hoopis kasvas 14%. Turg püsis stabiilsena ka eelmise aasta viimases kvartalis, kui tehingute arv jäi samale tasemele 2022. aastaga. Kinnisvaraanalüütikud on hoiatanud, et praegune küllaltki kõrge turuaktiivsus on näiline ja peegeldab tegelikkuses ammu tehtud eellepingute jõudmist reaalse korteriomandi üleandmiseni. Muutustele on kiiremini reageerinud järelturg ja Tallinna “mägede” korteritega tehakse tehinguid väidetavalt varasemast palju vähem.

Suures plaanis võib Eesti kinnisvaratruu situatsiooni pidada siiski vähemalt rahuldavaks. Tööhõive püsib endiselt kõrge ja tublisti on suurenenud keskmine brutopalk, mis muudab uue kodu soetamise kättesaadavaks ka kõrgemate intressimäärade juures. Kuigi tööturusihtuatsioon võib lähikuudel veidi halveneda, siis laenamine peaks keskpanga intressikärbete tõttu peagi jälle soodsamaks muutuma.

Tulenevalt suhteliselt heast nõudlusest on hästi vastu pidanud ka kinnisvarahinnad. Selle aasta jaanuaris suurenes keskmine korteri ruutmeetrihind Tallinnas aastases võrdluses 3,5%. Eelmise aasta viimastel kuudel küündis hinnakasv ka üle 5%, ent selle taustal oli taas mõne kallima uusarenduse jõudmine müügitehinguteni. Küll jääb kinnisvarahindade kasv hetkel alla keskmise palga kasvule, mis tähendab, et kodu ostmise on viimasel ajal muutunud inimeste jaoks pisut kättesaadavamaks.

Ehitussektori käekäigul on majandusele suur mõju

See, kuidas läheb Eesti ehitussektoril, mõjutab väga palju ka majanduse üldist käekäiku. Võrreldes enamuse Euroopa Liidu liikmesriikidega on ehitusinvesteeringutel olnud Eesti majanduskasvus ajalooliselt väga suur roll. Kuigi ehitusmahud eelmisel aastal mõnevõrra vähenesid, siis pole see olukorda kuigivõrd muutnud. Nii moodustasid 2023. aasta kolmandas kvartalis ehitusinvesteeringud Eesti SKPst pea 17%, millega olime Euroopa Liidu riikide seas esikohal. Lisaks suurele panusele SKPs on ehitus ka väga oluline tööandja. Eelmisel aastal sai ainuüksi ehituse alal tööd pea 60 000 inimest ehk enam kui 8% kõigist Eestis tööl käivatest inimestest. Kui lisada siia juurde ehitussektoriga seotud teised tegevusalad, siis on see number muidugi kaugelt suurem. Õnneks tundub, et vähemalt hetkel õnnestub Eesti ehitus- ja kinnisvarasektoril Põhjamaadega sarnast krahhi vältida ja sektoris jagub tööd ka 2024. aastal.

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 aastaringelt.

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 2024. aastal on jätkata kasumlikku ehitustegevust Eesti ehitusturul. Positiivseid ootusi kinnitab asjaolu, et aasta alguses on eelmisest aastast ületulevaid objekte 26 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 877 267	3 191 992	2
Nõuded ja ettemaksed	6 458 332	4 898 603	3,4
Varud	186 005	242 624	5
Kokku käibevarad	12 521 604	8 333 219	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 734	0	28
Finantsinvesteeringud	225 000	140 000	6
Nõuded ja ettemaksed	32 412	32 412	3
Kinnisvarainvesteeringud	967 026	104 395	7
Materiaalsed põhivarad	911 717	420 553	8
Kokku põhivarad	2 141 889	697 360	
Kokku varad	14 663 493	9 030 579	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	58 659	50 181	9,10
Võlad ja ettemaksed	7 097 150	5 861 675	11
Kokku lühiajalised kohustised	7 155 809	5 911 856	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	227 298	129 866	9,10
Võlad ja ettemaksed	499 798	341 392	11
Kokku pikaajalised kohustised	727 096	471 258	
Kokku kohustised	7 882 905	6 383 114	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	32 320	32 320	15
Kohustuslik reservkapital	3 867	3 867	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 366 034	1 176 443	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 728 828	1 189 591	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	6 131 049	2 402 221	
Vähemusosalus	649 539	245 244	
Kokku omakapital	6 780 588	2 647 465	
Kokku kohustised ja omakapital	14 663 493	9 030 579	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	35 675 492	27 632 410	16
Muud äritulud	51 135	9 933	17
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	2 975	11 185	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-29 246 629	-24 714 020	18
Mitmesugused tegevuskulud	-764 004	-373 419	
Tööjõukulud	-1 515 296	-1 043 598	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-144 276	-93 255	7,8
Muud ärikulud	-4 873	-3 202	20
Ärikasum (kahjum)	4 054 524	1 426 034	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	5 734	0	28
Intressitulud	85 798	11 243	
Intressikulud	-12 933	-3 210	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 133 123	1 434 067	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 133 123	1 434 067	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 728 828	1 189 591	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	404 295	244 476	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 054 524	1 426 034	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	144 276	93 255	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-25 165	-2 833	17
Kokku korrigeerimised	119 111	90 422	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 291 960	-3 452 444	
Varude muutus	56 619	-196 203	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 393 881	4 241 229	
Makstud intressid	-12 933	-3 210	
Kokku rahavood äritegevusest	4 319 242	2 105 828	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-398 399	-22 676	8
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	25 793	2 833	17
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-869 252	-11 185	7
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-85 000	-85 000	6
Antud laenud	-272 769	0	4,21
Antud laenude tagasimaksed	5 000	0	21
Laekunud intressid	85 798	10 425	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	818	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 508 829	-104 785	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-125 138	-109 913	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-125 138	-109 913	
Kokku rahavood	2 685 275	1 891 130	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 191 992	1 300 862	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 685 275	1 891 130	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 877 267	3 191 992	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 728 828	404 295	4 133 123
31.12.2023	32 320	3 867	6 094 862	649 539	6 780 588

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 2023. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finants-aruandlusestandardiga, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetus-maksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

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

Alates 2023 aastast kajastame pikaajalisi tähtajalisi ja tähtajatuid hoiused bilansis Pikaajaliste finantsinvesteeringute all (varasemalt olid need kajastatud Pikaajaliste nõuete ja ettemaksude all). Seoses sellega korrigeerime ka 31.12.2022 seisuga bilansi saldosisid.

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. Vähesemuse emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapital on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel. 2023 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Tartu Ehitus (emettevõtte) 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 (emettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest, 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 koosseisule otsuseid.

Sidusettevõtte

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

Sidusettevõteteks 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.

Sidusettevõtte 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 vähendamisenä.

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 laekuv 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.

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 õiglases 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 õiglases 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga säilitada varaobjektilt 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 akumuliseeritud 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 tööeest.

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 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 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 koheselt 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 ettevõtte 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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	106	1 183
Arvelduskontod	5 877 161	3 190 809
Kokku raha	5 877 267	3 191 992

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 149 495	6 117 083	32 412	
Ostjatelt laekumata arved	6 149 495	6 117 083	32 412	
Nõuded seotud osapoolte vastu	30 000	30 000	0	21
Laenunõuded	267 769	267 769	0	4,21
Muud nõuded	28 866	28 866	0	
Intressinõuded	1 144	1 144	0	21
Viitlaekumised	27 722	27 722	0	
Ettemaksed	8 534	8 534	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 534	8 534	0	
Muud lühiajalised nõuded	6 080	6 080	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 490 744	6 458 332	32 412	

	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	
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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 931 015	4 898 603	32 412	

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 lisas real Viitlaekumised).

Lisa 4 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Muud lühiajalised laenud	125 000	125 000	0	2%	EUR	2024	
Muud lühiajalised laenud	142 769	142 769	0	0%	EUR	2024	
Laenunõuded	267 769	267 769	0				3,21

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Ettemaksed varude eest	186 005	198 031
Ettemaksud tarnijatele	186 005	198 031
Kaubad müügiks	0	44 593
Kokku varud	186 005	242 624

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	
		Muud	
31.12.2021		173 545	173 545
Soetamine		85 000	85 000
Muud		-118 545	-118 545
31.12.2022		140 000	140 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil		140 000	140 000
		Kokku	
		Muud	
31.12.2022		140 000	140 000
Soetamine		85 000	85 000
31.12.2023		225 000	225 000
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil		225 000	225 000

Swedbank poolt antava garantiilimiidi tagatiseks on sõlmitud hoiuse pandileping ning tähtajatutel hoiustel on hoiustatud 225 000 eurot (2022 a. 140 000 eurot). Nimetatud hoiused on kajastatud bilansis real Pikaajalised finantsinvesteeringud (käesolevas lisas veerus Muud). Vt. lisainformatsiooni tagatiste ja panditud varade kohta lisast nr. 29.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	440 000	429 252	869 252
Amortisatsioonikulu	0	-6 621	-6 621
31.12.2023			
Soetusmaksumus	440 000	545 668	985 668
Akumuleeritud kulum	0	-18 642	-18 642
Jääkmaksumus	440 000	527 026	967 026

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	24 796	65 802
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 723	1 811

Kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek AS-i Swedbank kasuks summas 885 tuhat eurot (2022: 115 tuhat eurot) Vt. lisa nr. 29.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
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
Ostud ja parendused	0	314 739	232 046	35 095	267 141	2 975	584 855
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	0	314 739					314 739
Muud ostud ja parendused			232 046	35 095	267 141	2 975	270 116
Amortisatsioonikulu	0	-6 810	-113 494	-17 353	-130 847		-137 657
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-627	-627		-627
Ümberliigitamised	0	0	44 593	0	44 593		44 593
Ümberliigitamised varudega	0	0	44 593	0	44 593		44 593
31.12.2023							
Soetusmaksumus	3 015	484 833	764 005	140 537	904 542	2 975	1 395 365
Akumuleeritud kulum	0	-72 478	-331 423	-79 747	-411 170	0	-483 648
Jääkmaksumus	3 015	412 355	432 582	60 790	493 372	2 975	911 717

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	25 793	2 833
Transpordivahendid	25 000	2 833
Arvutid ja arvutisüsteemid	793	0
Kokku	25 793	2 833

Ehitistele on seatud hüpoteek AS-i Swedbank kasuks summas 863 tuhat eurot (2022: 513 tuhat eurot) Vt. lisa nr. 29.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	285 957	58 659	227 298	0	10
Laenukohustised kokku	285 957	58 659	227 298	0	10

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	180 047	50 181	129 866	0	10
Laenukohustised kokku	180 047	50 181	129 866	0	10

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	311 067	0
Masinad ja seadmed	368 995	231 236
Kokku	680 062	231 236

Kapitalirendi kohustuste tagatiseks on kapitalirendi objektid.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised kapitalirendikohustused	285 957	58 659	227 298	0	3,7%	EUR	2027	9
Kapitalirendikohustised kokku	285 957	58 659	227 298	0				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	9
Kapitalirendikohustised kokku	180 047	50 181	129 866	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	31.12.2022

Masinad ja seadmed	368 995	231 236
Kokku	368 995	231 236

Kapitalirendi kohustuste tagatiseks on kapitalirendi objektid.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 186 568	3 686 770	499 798	
Võlad töövõtjatele	225 542	225 542	0	13
Maksuvõlad	414 880	414 880	0	12
Muud võlad	2 764 097	2 764 097	0	
Muud viitvõlad	2 764 097	2 764 097	0	
Saadud ettemaksed	5 861	5 861	0	
Muud saadud ettemaksed	5 861	5 861	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 596 948	7 097 150	499 798	

	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	13
Maksuvõlad	178 912	178 912	0	12
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	

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 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	320 648	10 123	111 422
Üksikisiku tulumaks	19 992	0	13 855
Sotsiaalmaks	69 368	0	50 179
Kohustuslik kogumispension	1 515	0	1 084
Töötuskindlustusmaksed	3 357	0	2 372
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	414 880	10 123	178 912

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	104 880	79 279
Puhkusetasude kohustis	120 208	78 494
Muud võlad töövõtjatele	454	265
Kokku võlad töövõtjatele	225 542	158 038

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 875 890	1 892 827
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 218 972	473 207
Kokku tingimuslikud kohustised	6 094 862	2 366 034

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 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	32 320	32 320
Aktsiate arv (tk)	5 050	5 050
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

2023 ja 2022 aastal dividende ei jaotatud.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	35 675 492	27 632 410
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	35 675 492	27 632 410
Kokku müügitulu	35 675 492	27 632 410
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine	35 461 484	26 954 546
Ehitusmaterjalide ja teenuste vahendus	185 584	598 302
Kinnisvara rent	24 796	68 185
Ehitusalased ekspertiisid	1 750	10 000
Transpordivahendite rent	751	1 175
Kinnisvara haldamine	1 127	202
Kokku müügitulu	35 675 492	27 632 410

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	25 166	2 833
Trahvid, viivised ja hüvitised	24 072	6 506
Muud	1 897	594
Kokku muud äritulud	51 135	9 933

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	2 508 967	4 100 470
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	211 059	513 021
Energia	212 262	121 390
Alltöövõtutööd	25 787 227	19 466 514
Renditud ehitusmehhanismid	155 956	229 336
Muud teenused objektidel	371 158	283 289
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	29 246 629	24 714 020

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	1 131 850	778 978
Sotsiaalmaksud	382 565	263 166
Haigushüvitised	881	1 454
Kokku tööjõukulud	1 515 296	1 043 598
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	33	27
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	33	27

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	215	755
Liikmemaksud	3 658	2 447
Sponsorlus	1 000	0
Kokku muud ärikulud	4 873	3 202

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	298 913	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	298 913	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 672	4 129
Kokku võlad ja ettemaksed	4 672	4 129

--

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	272 769	5 000	267 769	1 144
Kokku antud laenud	0	272 769	5 000	267 769	1 144

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	884	0	0	1 423	0
Kokku müüdnud	25 000	884	0	0	1 423	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	60 915	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	64 998	0	0	44 455	0
Kokku ostetud	0	64 998	0	0	105 370	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	35 000	35 000	2030
Kokku saadud garantiid/tagatised	35 000	35 000	2030

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	133 950	117 542

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Juhatuse ja nõukogu liikmetele juhatusse või nõukogu liikme lepingu alusel 2023 ja 2022 aastal tasu makstud ei ole. Juhatusse liikmed ja üks nõukogu liige töötavad töölepingu alusel.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 677 152	2 809 444
Nõuded ja ettemaksed	4 798 718	4 806 374
Varud	164 823	125 495
Kokku käibevarad	9 640 693	7 741 313
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	799 614	299 743
Finantsinvesteeringud	225 000	140 000
Nõuded ja ettemaksed	32 412	32 412
Kinnisvarainvesteeringud	967 026	104 395
Materiaalsed põhivarad	366 151	331 002
Kokku põhivarad	2 390 203	907 552
Kokku varad	12 030 896	8 648 865
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	34 661	40 051
Võlad ja ettemaksed	5 358 935	5 801 169
Kokku lühiajalised kohustised	5 393 596	5 841 220
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	124 797	80 435
Võlad ja ettemaksed	381 454	324 989
Kokku pikaajalised kohustised	506 251	405 424
Kokku kohustised	5 899 847	6 246 644
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	32 320	32 320
Kohustuslik reservkapital	3 867	3 867
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 366 034	1 176 443
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 728 828	1 189 591
Kokku omakapital	6 131 049	2 402 221
Kokku kohustised ja omakapital	12 030 896	8 648 865

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	29 599 940	28 058 202
Muud äritulud	51 135	9 933
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	2 975	11 185
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 611 858	-25 850 116
Mitmesugused tegevuskulud	-558 608	-320 183
Tööjõukulud	-1 205 016	-933 024
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-105 405	-88 248
Muud ärikulud	-4 806	-3 197
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 168 357	884 552
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	494 137	298 804
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	5 734	0
Intressitulud	68 678	8 997
Intressikulud	-8 078	-2 762
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 728 828	1 189 591
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 728 828	1 189 591

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 168 357	884 552
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	105 405	88 248
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-25 165	-2 833
Kokku korrigeerimised	80 240	85 415
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	132 657	-3 360 212
Varude muutus	-39 328	-79 075
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-385 769	4 164 319
Makstud intressid	-8 078	-2 762
Kokku rahavood äritegevusest	2 948 079	1 692 237
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-15 432	-10 834
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	25 793	2 833
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-869 252	-11 185
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-85 000	-85 000
Antud laenud	-130 000	0
Antud laenude tagasimaksed	5 000	0
Laekunud intressid	68 678	8 179
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	818
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 000 213	-95 189
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-80 158	-86 758
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-80 158	-86 758
Kokku rahavood	1 867 708	1 510 290
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 809 444	1 299 154
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 867 708	1 510 290
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 677 152	2 809 444

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 728 828	3 728 828
31.12.2023	32 320	3 867	6 094 862	6 131 049
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-799 614	-799 614
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	799 614	799 614
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	32 320	3 867	6 094 862	6 131 049

Lisa 26 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	5 734	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 734	0

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

Lisa 27 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11993524	Tera Ehitus OÜ	Eesti	ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine	55	55

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Tera Ehitus OÜ	299 743	494 137	793 880
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	299 743	494 137	793 880

Lisa 28 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
16202131	Teben OÜ	Eesti	kinnisvara haldus ja rendile andmine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Teben OÜ	0	5 734	5 734
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	5 734	5 734

Lisa 29 Tagatised ja panditud varad

Pakkumis-, ehitus-, ja garantiaegsete tagatiste andmiseks on AS-i Tartu Ehitus ja AS-i Swedbank vahel sõlmitud bilansiväliste toodete limiidileping, mille alusel on 31.12.2023 seisuga ettevõttele väljastatud garantiikirju kokku summas 3 129 283 eurot. Garantiikirjade lõpptähtaeg on 2026 aastal.

Antavate ehitusgarantiide tagatiseks on panditud alljärgnevad varad:

AS Tartu Ehitus

1. Kommerts pant vallasvarale summas 1,06 miljonit eurot (2022: 1,06 miljonit eurot).
2. Hüpoteek kolmele Tartu asuval kinnistule kokku summas 1,28 miljonit eurot, bilansilise jääkväärtusega 966 tuhat eurot (2022: 311 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 107 tuhat eurot). Vt. lisa nr. 7 ja 8.
3. Hüpoteek Tartu asuval korterile summas 115 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 102 tuhat eurot (2022: 115 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 104 tuhat eurot). Vt. lisa nr. 7.

4. Tähtajatu hoius Swedbank pangas summas 225 000 eurot (2022: 140 000 eurot). Vt. lisa nr. 6.

OÜ Tera Ehitus

1. Kommertspant vallasvarale summas 500 tuhat eurot (2022: 0 eurot).

3. Hüpoteek Pärnus asuvale korterile summas 350 tuhat eurot , bilansilise jääkväärtusega 311 tuhat eurot (2022: 0 eurot) .

Kapitalirendikohustuste tagatiseks on kapitalirendi objektid. Vt. lisa nr. 9 ja 10.

AS Tartu Ehitus on käendanud Tera Ehitus OÜ-le Swedbank Liising AS-i poolt väljastatud kapitalirendilepinguid kokku 49 431 euro ulatuses. AS-i Tartu Ehitus bilansiväliste toodete limiidilepingu alusel on Tera Ehitus OÜ-le seisuga 31.12.2023 väljastatud garantiikirju kokku summas 265 270 eurot. Garantiikirjade lõpptähtaeg on 2026 aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.05.2024

aktsiaselts TARTU EHITUS (registrikood: 10243382) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALAR LOO	Juhatuse liige	10.05.2024
INDREK KANN	Juhatuse liige	10.05.2024

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 2023 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 2023 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 „Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 lahknab 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad 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 auditiprotseduurid 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 linn, Tartu maakond, 51003

10. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts TARTU EHITUS (registrikood: 10243382) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	10.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 366 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 728 828
Kokku	6 094 862
Jaotamine	
Dividendideks	1 255 268
Kokku	1 255 268

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 366 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 728 828
Kokku	6 094 862
Jaotamine	
Dividendideks	1 255 268
Kokku	1 255 268

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	29353630	99.17%	Jah
Puidu ja ehitismaterjalide vahendamine	46131	160567	0.54%	Ei
Muud insener-tehnilised tegevusalad	71129	58255	0.20%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	24796	0.08%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	2392	0.01%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	300		Ei