

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: aktsiaselts TARTU EHITUS

registrikood: 10243382

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Kalevi tn 108a
postisihthnumber: 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 Varud	17
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	17
Lisa 6 Laenunõuded	18
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 9 Kapitalirent	21
Lisa 10 Laenukohustised	22
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	23
Lisa 12 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	24
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	24
Lisa 15 Aktsiakapital	24
Lisa 16 Müügitulu	25
Lisa 17 Muud äritulud	25
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	25
Lisa 19 Tööjõukulud	26
Lisa 20 Muud ärikulud	26
Lisa 21 Seotud osapooled	26
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	28
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	31
Lisa 26 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	31
Lisa 27 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	32
Lisa 28 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	32
Lisa 29 Tagatised ja panditud varad	33
Aruande allkirjad	34
Vandeauditori aruanne	35

Tegevusaruanne

Konsolideerimisgrupi tegevusaruanne

AS Tartu Ehitus on asutatud 1992. aastal. Ettevõtte tegutseb Eesti ehitusturul juba 32 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. 2024. aastal viis Bureau Veritas Eesti OÜ läbi juhtimissüsteemi korralise auditeerimise. 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 tütaretevõtte Tera Ehitus OÜ ja sidusettevõtte Raja Keskus OÜ. Tera Ehitus OÜ põhitegevusalaks on ehituse peatöövõtt ja tegevusarealiiks on valitud Lääne-Eesti ning saared. 2024 aastal suurimad töös olnud objektid asusid Pärnus. Raja Keskus OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara rent ja haldus. Ettevõtte alustab aktiivset majandustegevust 2025 aastal Tartus.

2024. aasta konsolideerimisgrupi müügitulu oli 40,2 miljonit eurot, kasum enne tulumaksustamist 4,1 miljonit eurot. Eelmise aasta sama perioodi müügitulu oli 35,7 miljonit eurot, kasum enne tulumaksustamist 4,1 miljonit eurot. Müügitulu suurenes võrreldes eelmise aasta sama perioodiga 4,5 miljoni euro võrra, kasumit (enne tulumaksuga maksustamist) teeniti 56 tuhat eurot vähem.

2024. aastal olulisi investeeringuid ei tehtud. Uuendati autode parki soetades liisinguga 9 uut sõiduautot kokku maksumusega 183 972 eurot ning arvuteid ja tööriistu kokku maksumusega 59 118 eurot.

AS Tartu Ehitus soetas 2023 aastal 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. 2025. aastal on plaanis tegeleda nimetatud kinnistu detailplaneeringu muudatustega ning võimalusel alustada ka büroohoone rekonstrueerimisprojekti koostamisega.

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

2024. aasta oli AS-i Tartu Ehitus ning tema tütaretevõtte Tera Ehitus OÜ jaoks edukas. Töös oli 22 objekti. Neist 15-l jätkuvad tööd ka 2025 aastal. 2025 aastasse üleminevate lepingute maht on kokku 20,5 miljonit eurot. Riigihanked moodustasid kontserni 2024 a. käibest 49% (2023: 57%) ning erahanked 51% (2023: 43%).

2024. AASTAL TÖÖS OLNUD SUUREMAD OBJEKTID

- Tartu Ülikooli ühiselamu, Nooruse 7, Tartu linn, Tartu mk. (rek.)
- TBD Pharmatec tootmishoone, Välja 4a, Soinaste küla, Kambja vald, Tartu mk. (uusehitis)
- Hooldekodu „Tartu Südamekodud“ Ermi tn 13, Tila küla, Tartu mk (uusehitis)
- Kortereelamu, Tiiru 3, Pärnu linn, Pärnu mk. (uusehitis)
- Paide kohtu- ja riigimaja, Tallinna tn. 18, Paide linn, Järva mk. (rek.)
- Tiigi Keskus AS ärihoone, Metsa tn. 26, Pärnu linn, Pärnu mk. (uusehitis)
- Antsla Gümnaasium, Kooli tee 14, Antsla vald, Võru mk. (rek.)
- Nõo lasteaed "Krõll", Kivi tn 6, Nõo vald, Tartu mk (uusehitis)
- Munitsipaalelamu, Liiva 8d, Pärnu linn, Pärnu mk. (rek.)
- Kortereelamu, Vahi 64, Tartu linn, Tartu mk. (uusehitis)
- Acino Estonia OÜ tootmishoone, Jaama 55b, Põlva linn, Põlva mk. (rek.)

PÕHITEGEVUST ISELOOMUSTAVAD SUHTARVUD JA NENDE ARVUTAMISE METOODIKA

	2024	2023
Puhaskasumimarginaal	8,6%	11,6%
Ärikasumimarginaal	10,5%	11,6%
Omakapitali tootlus aastast	53,6%	87,7%
Aktivate tootlus aastast	25,6%	34,9%
Omakapitali määr	49,5%	46,2%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,9	1,7
Tööjõukulud müügitulust	5,2%	4,2%

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 2025 aastal

Statistikaamet (25.02.2025)

Statistikaameti esialgsel andmetel ehitasid Eesti ehitusettevõtted 2024. aastal Eestis ja välisriikides kokku 6% vähem kui 2023. aastal. Kohalikul ehitusturul kahanes maht mullu 7%.

Eesti ehitusettevõtted ehitasid 2024. aastal 3,9 miljardi euro eest: hooneid 2,4 miljardi ja rajatisi 1,5 miljardi euro eest. Võrreldes 2023. aastaga ehitati hooneid 9% ja rajatisi (teed, sillad, sadamad, magistraalorustikud, side- ja elektriliinid, spordiväljakud jms) 2% vähem.

Statistikaameti juhtivanalüütik Merike Sinisaar selgitas, et ehitusmahud kahanesid kolmandat aastat järjest. „Kohaliku ehitusturu madalseis on tingitud eelkõige hooneehitusmahtude vähenemisest. Hoonete ehitus on kahanenud juba 2022. aasta teisest kvartalist, rajatiste ehitamine aga hakkas vähenema 2024. aasta teisest poolest,“ ütles Sinisaar.

Välisriikides tegutsevate Eesti ehitusettevõtete mahud suurenesid 2024. aastal 2023. aastaga võrreldes 5%. „Sealsed mahud on samuti põhiliselt mõjutatud hooneehitustöödest. Välisriikides tehtud ehitustööde osatähtsus kogu ehitusmahust oli mullu 7%,“ lisas Sinisaar.

Ehitisregistri andmetel lubati eelmisel aastal kasutusse 5815 uut eluruumi ehk ligi kolmandiku võrra vähem kui 2023. aastal. Suurem osa uutest eluruumidest asub korterelamutes, millest populaarseim oli jätkuvalt kolme- kuni viiekorruseline korterelamu. Enim on vastvalminud eluruumide hulgas neljatoalisi, järgnevad kahe- ja kolmetoalised. Uus eluruum oli keskmiselt 93 ruutmeetrit suur. Enamik valminud eluruumidest asuvad Tallinnas, järgnevad Tallinna lähiumbruse vallad ja Tartumaa.

Nõudlus uute eluruumide järele vähenes neljandat aastat järjest. Ehitusluba väljastati 2024. aastal 4973 eluruumi ehitamiseks, mida on kümnendiku võrra vähem kui aasta varem. Endiselt oli eelistatuim elamutüüp korterelamu.

Eelmisel aastal lubati kasutusse 1108 mitteamut, kus kasulikku pinda on 832 500 ruutmeetrit. Enim lisandus uut lao-, tööstus- ja kaubandushoonete pinda. Võrreldes aasta varasemaga suurenes nii kasutusse lubatud mitteamute pind kui ka maht.

Statistikaameti andmetel tõusis ehitushinnaindeks 2024. aastal võrreldes 2023. aasta keskmisega

1,6%. (21.01.2025)

Statistikaameti juhtivanalüütiku Ülo Pauluse sõnul mõjutas ehitushinnaindeksi kasvu 2024. aastal võrreldes 2023. aasta keskmisega enim palgatõus, mis moodustas mahuliselt 65% indeksi kasvust. „Ehitushinnaindeks tõusis 2024. aastal 1,6%, sealhulgas kallines tööjõud 6,3%, masinate kasutamine 1,7%, materjalide hinnad aga langesid 1,1%,“ tõi Paulus välja.

Ehitussektori kindlustunne on endiselt vilets

(Swedbank'i analüütik Marianna Rõbinskaja 21.02.2025)

Ehitussektori kindlustunne ja hinnang ehitustellimuste portfelli jaoks halvenesid taas aasta lõpus. Kui varasem kindlustunde põhi jäi 2023. aasta sügisse, siis jaanuaris langes ehitusettevõtete kindlustunne sellest madalamale. Teatavat sarnasust on näha majapidamiste kindlustundega, mis samuti ei näita veel paranemise märke ja on suunaga allapoole. Arendajate vähesel kindlustunde põhjuseks on uusarenduste broneeringute madal tase.

Hooneehitust takistab uute eluruumide vähene nõudlus

Eelmisel aastal oli eluruumide ehituslubade maht aastatagusest 11% väiksem. Eluruumidele väljastatud ehituslubade arv on kahanenud 2021. aasta teisest poolest ning see on kukkunud 2014.–2015. aastate tasemele. Eluruumide lubati selle aasta üheksa kuuga pinna järgi kasutusse 31% vähem võrreldes eelmise aasta sama ajaga, mis sarnaneb 2017. aasta tasemega.

Samas lubati eelmisel aastal mitteametlikke kasutusse aastatagusega võrreldes 2% rohkem, mis oli ühtlasi kõigi aegade suurim maht. Ehituslube väljastati mitteametlikele mullu 8% rohkem võrreldes aasta varasemaga. Viimati väljastati ehituslube sellest rohkem 2021. aastal. Eelmisel aastal rajatistele väljastatud suurem ehituslubade arv viitab taristuehituse paremale väljavaatele.

Korterituru aktiivsus on koondunud järelturule

Vaatamata majapidamiste äärmiselt nõrgale kindlustundele tuleviku suhtes oli korteriturul eelmise aasta lõpus näha olulist elavnemist. Aktiivsus paranes aasta lõpus tänu langevatele intressimääradele ning varasemast edasilükatud ostuotsustele. Peamiselt suurenes tehingute arv aga järelturu korteritega, kuna nende kättesaadavus on võrreldes uusarenduste hinnatasega parem.

Broneeringuid Tallinna ja selle lähivaldade uusarendustes oli aasta lõpus küll mõnevõrra rohkem võrreldes paari eelneva aastaga, kuid nende arv oli veel tagasihoidlik. Uusarenduste broneeringute suurenemist viimases kvartalis toetas uute projektide müüki lisandumine. Kuigi korterite taskukohasus paraneb intressimäärade languse toel, siis uusarenduste kõrge hind on muutnud need kättesaadavamaks pigem suurema sissetulekuga majapidamistele. Seetõttu võtab nõudluse laialdasem paranemine rohkem aega.

Korterite kättesaadavus pisut paraneb

Uusarenduste ja järelturu korterite hinnavahe on olnud viimastel aastatel varasemast suurem. Osaliselt saab seda selgitada eksklusiivsemate ja samas kõrgemas hinnaklassi kuuluvate korterite suurema osakaaluga müügipakkumiste arvus, kuna kõrged intressimäärad on uusarendused paljude jaoks kättesaamatuks muutnud. Teisalt motiveerivad ka maksutõusud uusarenduste hinnataset hoidma vaatamata tagasihoidlikule nõudlusele.

Swedbanki prognoosi järgi jätkab Euroopa Keskpank tänava intressimäärade langetamist, millega jõuab hoiustamise püsivõimaluse intressimäär septembriks 1,75%-le. Koos keskpanga intressimääraga liigub allapoole laenulepingute aluseks olev euribor. Kuigi maksumuudatused vähendavad tänava keskmise palgasaaja ostujõudu, on intressimäärade langetamisel korterite taskukohasusele suurem positiivne mõju. Seetõttu prognoosime tänava korterite kättesaadavuse mõningast paranemist. Kui langevad intressimäärad toovad uusarenduste turule suurema nõudluse, võiks see ka arendajate kindlustunnet tõsta ning võimaldada neil rohkem uusi projekte turule tuua.

Rootsi ja Soome kinnisvaraturul peaks nõudlus tänava kasvama

Eesti ehitusturu olukord sarnaneb Soome ja Rootsi omaga, kuid taseme poolest on nii Rootsi kui ka Soome meist madalamal. Eriajalised andmed näitavad mullu ehitusmaht Rootsis 5% ja Soomes 2%, jäädes mõlemas vaid napilt alla 2017. aasta tasemele. Tegemist oli teise järjestikuse langusaastaga. 2023. aastal vähenes ehitusmaht Soomes ja Rootsis 8%. Kõrgete intressimäärade keskkond, mis on kinnisvara- ja ehitusturgu piiranud, on nüüdseks pöördunud. Eluruumide arv, mille ehitamist eelmisel aastal alustati, näitas nii Soomes kui ka Rootsis tagasihoidlikku kasvu. Tänu intressimäärade langusele hakkab nõudlus Rootsi ja Soome kinnisvaraturul sel aastal järk-järgult paranema. See tähendab ka paremat väljavaadet Eesti ehitusmaterjalide tööstusele.

Lätis ja Leedus on ehitusturu olukord Eestist parem. Läti ehitusmaht langes eelmisel aastal 4% ja oli sarnane 2021. aasta tasemega. Languse põhjustas baasefekt, kuna 2023. aastal oli ehitusmahu kasv (19%) Lätis üks Euroopa kiiremaid tänu Euroopa Liidu tõukefondide kasutamisele. Langus tuli peamiselt hoonete ehitusmahu vähenemisest, samas kui rajatise ehitati rohkem. Kuigi Leedu

ehitusmahu statistika viimase kvartali kohta ei ole veel avaldatud, siis eelmise aasta kolme esimese kvartali keskmine ehitusmaht oli Leedus 6% aastatagusest suurem. Eelmisel aastal oli Leedu ehitusmaht kõigi aegade kõrgem.

AS-i Tartu Ehitus kontserni eesmärgiks 2025. aastal on vaatama üsnagi pessimistlikele majandusprognosidele jätkata kasumlikku ehitustegevust Eesti ehitusturul. Positiivseid ootusi kinnitab asjaolu, et aasta alguses on eelmisest aastast ületulevaid objekte 20,5 miljoni euro ulatuses. Kindlustunnet sisendavad jätkuv koostöö eelnevate aastate tellijatega, ettevõtte pikaajalised kogemused ja aastatega ettevõttes arenenud tugev insenertehniline meeskond.

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.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 299 099	5 877 267	2
Nõuded ja ettemaksed	4 322 475	6 458 332	3
Varud	203 350	186 005	4
Kokku käibevarad	9 824 924	12 521 604	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	227 603	5 734	26
Finantsinvesteeringud	225 000	225 000	5
Nõuded ja ettemaksed	32 412	32 412	3
Kinnisvarainvesteeringud	956 112	967 026	7
Materiaalsed põhivarad	974 948	911 717	8
Kokku põhivarad	2 416 075	2 141 889	
Kokku varad	12 240 999	14 663 493	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	86 840	58 659	9,10
Võlad ja ettemaksed	5 195 963	7 097 150	11
Kokku lühiajalised kohustised	5 282 803	7 155 809	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	254 012	227 298	9,10
Võlad ja ettemaksed	644 103	499 798	11
Kokku pikaajalised kohustised	898 115	727 096	
Kokku kohustised	6 180 918	7 882 905	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiivakapital nimiväärtuses	32 320	32 320	15
Kohustuslik reservkapital	3 867	3 867	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 296 871	2 366 034	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 045 349	3 728 828	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 378 407	6 131 049	
Vähemusesalus	681 674	649 539	
Kokku omakapital	6 060 081	6 780 588	
Kokku kohustised ja omakapital	12 240 999	14 663 493	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	40 156 545	35 675 492	16
Muud äritulud	75 056	51 135	17
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	3 380	2 975	7,8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-32 983 190	-29 246 629	18
Mitmesugused tegevuskulud	-748 010	-764 004	
Tööjõukulud	-2 089 392	-1 515 296	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-175 713	-144 276	8
Muud ärikulud	-5 587	-4 873	20
Ärikasum (kahjum)	4 233 089	4 054 524	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-302 397	5 734	28
Intressitulud	166 095	85 798	
Intressikulud	-19 730	-12 933	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 077 057	4 133 123	
Tulumaks	-634 935	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 442 122	4 133 123	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 045 349	3 728 828	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	396 773	404 295	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 233 089	4 054 524	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	175 713	144 276	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-56 123	-25 165	17
Muud korrigeerimised	-1 605 525	0	
Kokku korrigeerimised	-1 485 935	119 111	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 868 088	-1 291 960	
Varude muutus	-17 345	56 619	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 756 882	1 393 881	
Makstud intressid	-19 730	-12 933	
Kokku rahavood äritegevusest	2 821 285	4 319 242	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-59 118	-398 399	
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	71 182	25 793	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-869 252	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-530 000	0	28
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-85 000	
Antud laenud	0	-272 769	
Antud laenude tagasimaksed	267 769	5 000	6
Laekunud intressid	166 095	85 798	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-84 072	-1 508 829	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-129 076	-125 138	
Makstud dividendid	-2 551 370	0	
Makstud ettevõtte tulumaks	-634 935	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 315 381	-125 138	
Kokku rahavood	-578 168	2 685 275	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 877 267	3 191 992	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-578 168	2 685 275	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 299 099	5 877 267	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 045 349	396 773	3 442 122
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 186 732	-364 638	-2 551 370
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 611 259	0	-1 611 259
31.12.2024	32 320	3 867	5 342 220	681 674	6 060 081

2024 aastal toimus AS-i Tartu Ehitus jagunemine OÜ-sse Tevara Holding.

Vastavalt jagunemiskavale anti AS Tartu Ehitus poolt Tevara Holding OÜ-le üle rahalisi vahendeid 1 605 525 eurot ning sidusettevõtte OÜ Teben osa bilansilises väärtuses 5 734 eurot (nimiväärtuses 1 250 eurot). Selle 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 2024. 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 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.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemuses ja omakapital on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

2024 aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Tartu Ehitus (emettevõtte) ning tema tütarettevõtte Tera Ehitus OÜ ja sidusettevõtte Raja Keskus 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 emettevõtja konsolideerimata aruannetes kapitaliosaluse meetodil, mille puhul investeeija 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 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 koosseisust 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.

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 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 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 kajastatavatel 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 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 akumulieeritud 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 tulused ja kulused) 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, anne-tustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 22/78 väljamakstavalt netosummalt.

Kuni 31.12.2024 kehtis maksumäär 20/80 ja madalam maksumäär 14/86. Dividendide välja-maksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Sularaha kassas	1 620	106
Arvelduskontod	2 951 479	5 877 161
Lühiajalised tähtajalised hoiused	2 346 000	0
Kokku raha	5 299 099	5 877 267

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	3 467 117	3 434 705	32 412	
Ostjatelt laekumata arved	3 467 117	3 434 705	32 412	
Nõuded seotud osapoolte vastu	393 647	393 647	0	21
Laenunõuded	0	0	0	6
Muud nõuded	483 932	483 932	0	
Viitlaekumised	483 932	483 932	0	
Ettemaksed	8 472	8 472	0	
Tulevaste perioodide kulud	8 472	8 472	0	
Muud lühiajalised nõuded	1 719	1 719	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 354 887	4 322 475	32 412	

	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	6
Muud nõuded	28 866	28 866	0	
Intressinõuded	1 144	1 144	0	
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	

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 Varud

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Ettemaksed varude eest	203 350	186 005
Ettemaksud tarnijatele	203 350	186 005
Kokku varud	203 350	186 005

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	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	29
		Kokku	Lisa nr
	Muud		
31.12.2023	225 000	225 000	
31.12.2024	225 000	225 000	
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	225 000	225 000	29

Swedbank poolt antava garantiilimiidi tagatiseks on sõlmitud hoiuse pandileping ning tähtajatutel hoiustel on hoiustatud 225 000 eurot (2023 a. 225 000 eurot). Nimetatud hoiused on kajastatud bilansis real Pikaajalised finantsinvesteeringud (käesolevas lisas veerus Muud).
Vt. lisainformatsiooni tagatiste ja panditud varade kohta lisast nr. 29.

Lisa 6 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Muud lühiajalised laenud	0	0	0		EUR	2024	
Laenunõuded	0	0	0				3

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud 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

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Amortisatsioonikulu	0	-10 914	-10 914
31.12.2024			
Soetusmaksumus	440 000	545 668	985 668
Akumuleeritud kulum	0	-29 556	-29 556
Jääkmaksumus	440 000	516 112	956 112

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	46 913	24 796
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 550	20 723

Kinnisvarainvesteeringutele on seatud hüpoteek AS-i Swedbank kasuks summas 885 tuhat eurot (2023: 885 tuhat eurot) Vt. lisa nr. 29.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Maa	Ehitised			Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	
			Transpordivahendid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2022							
Soetusmaksumus	3 015	170 094	532 949	118 008	650 957	0	824 066
Akumuleeritud kulum	0	-65 668	-263 512	-74 333	-337 845	0	-403 513
Jääkmaksumus	3 015	104 426	269 437	43 675	313 112	0	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				0	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	0	-137 657
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	-627	-627	0	-627
Ümberliigitamised	0	0	44 593	0	44 593	0	44 593
Ümberliigitamised varudega	0	0	44 593	0	44 593	0	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
Ostud ja parendused	0	19 353	197 665	22 692	220 357	3 380	243 090
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	0	7 500				0	7 500
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		11 853				0	11 853
Muud ostud ja parendused			197 665	22 692	220 357	3 380	223 737
Amortisatsioonikulu	0	-9 619	-133 565	-21 615	-155 180	0	-164 799
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-14 812	-247	-15 059	0	-15 059
Muud muutused	0	0	-1	0	-1	0	-1
31.12.2024							
Soetusmaksumus	3 015	504 186	795 140	154 974	950 114	6 355	1 463 670
Akumuleeritud kulum	0	-82 097	-313 271	-93 354	-406 625	0	-488 722
Jääkmaksumus	3 015	422 089	481 869	61 620	543 489	6 355	974 948

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
Masinad ja seadmed	71 182	25 793
Transpordivahendid	71 182	25 000

Arvutid ja arvutisüsteemid	0	793
Kokku	71 182	25 793

Ehitistele on seatud hüpoteek AS-i Swedbank kasuks summas 863 tuhat eurot (2023: 863 tuhat eurot) Vt. lisa nr. 29.

Lisa 9 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised kapitalirendikohustused	340 852	86 840	254 012	0	4,59%	EUR	2028	10
Kapitalirendikohustised kokku	340 852	86 840	254 012	0				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud 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	10
Kapitalirendikohustised kokku	285 957	58 659	227 298	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Masinad ja seadmed	397 240	368 995
Kokku	397 240	368 995

Kapitalirendi kohustuste tagatiseks on kapitalirendi objektid.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Kapitalirendikohustised kokku	340 852	86 840	254 012	0	9
Laenukohustised kokku	340 852	86 840	254 012	0	9

	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	9
Laenukohustised kokku	285 957	58 659	227 298	0	9

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Masinad ja seadmed	397 240	368 995
Kokku	397 240	368 995

Kapitalirendi kohustuste tagatiseks on kapitalirendi objektid.

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	4 447 174	3 803 071	644 103	
Võlad töövõtjatele	165 442	165 442	0	13
Maksuvõlad	459 000	459 000	0	12
Muud võlad	757 384	757 384	0	
Muud viitvõlad	757 384	757 384	0	
Saadud ettemaksed	11 066	11 066	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	5 840 066	5 195 963	644 103	

	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	

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)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	243 949	0
Käibemaks	54 512	320 648
Üksikisiku tulumaks	55 629	19 992
Sotsiaalmaks	94 419	69 368
Kohustuslik kogumispension	3 625	1 515
Töötuskindlustusmaksed	6 866	3 357
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	459 000	414 880

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Töötasude kohustis	0	104 880	
Puhkusetasude kohustis	165 318	120 208	
Muud võlad töövõtjatele	124	454	
Kokku võlad töövõtjatele	165 442	225 542	11

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	4 166 932	4 875 890
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 175 288	1 218 972
Kokku tingimuslikud kohustised	5 342 220	6 094 862

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 materja-lidele. Eelnevate aastate kogemusi arvestades ei ole teostatud garantiitööde puhul tegemist ettevõtte jaoks olulise kuluga.

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	32 320	32 320
Aktsiate arv (tk)	5 050	5 050
Aktsiate nimiväärtus	6.40	6.40

2024 aastal jaotati dividendideks 2 551 370 eurot. 2023 aastal dividende ei jaotatud.

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	40 156 545	35 675 492
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	40 156 545	35 675 492
Kokku müügitulu	40 156 545	35 675 492
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine	39 927 113	35 461 484
Ehitusmaterjalide ja teenuste vahendus	169 691	185 584
Kinnisvara rent	57 448	24 796
Ehitusalased ekspertiisid	2 000	1 750
Transpordivahendite rent	0	751
Kinnisvara haldamine	293	1 127
Kokku müügitulu	40 156 545	35 675 492

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	56 370	25 166
Trahvid, viivised ja hüvitised	12 534	24 072
Muud	6 152	1 897
Kokku muud äritulud	75 056	51 135

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Tooraine ja materjal	4 916 143	2 508 967
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	272 653	211 059
Energia	199 839	212 262
Alltöövõtutööd	26 925 789	25 787 227
Transpordikulud	11 960	0
Renditud ehitusmehhanismid	241 758	155 956
Muud teenused objektidel	415 048	371 158
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	32 983 190	29 246 629

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	1 561 240	1 131 850
Sotsiaalmaksud	527 918	382 565
Haigushüvitised	234	881
Kokku tööjõukulud	2 089 392	1 515 296
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	38	33
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	38	33

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023
Kahjum materiaalseste põhivarade müügist	247	0
Traavid, viivised ja hüvitised	187	215
Liikmemaksud	4 141	3 658
Sponsorlus	1 010	1 000
Muud	2	0
Kokku muud ärikulud	5 587	4 873

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	321 209	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 438	298 913	
Kokku nõuded ja ettemaksed	393 647	298 913	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 672	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	4 672	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	272 769	5 000	267 769	1 144	6
Kokku antud laenud	0	272 769	5 000	267 769	1 144	6

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja				0		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	267 769	0	267 769	0	1 294	6
Kokku antud laenud	267 769	0	267 769	0	1 294	6

MÜÜDUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõttjad	0	263 286	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0	884	25 000
Kokku müüdid	0	263 286	0	0	884	25 000

OSTETUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	0	0	0	64 998	0
Kokku ostetud	0	0	0	0	64 998	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	144 392	133 950

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Juhatusel liikmetele juhatusel liikme lepingu alusel 2024 ja 2023 aastal tasu makstud ei ole. Juhatusel liikmed töötavad töölepingu alusel. Nõukogu esimehele maksti 2024 aastal tasu 2627 eurot. 2023 aastal nõukogu esimehele tasu ei makstud.

Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 554 975	4 677 152
Nõuded ja ettemaksed	3 297 809	4 798 718
Varud	105 455	164 823
Kokku käibevarad	6 958 239	9 640 693
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 060 760	799 614
Finantsinvesteeringud	225 000	225 000
Nõuded ja ettemaksed	32 412	32 412
Kinnisvarainvesteeringud	956 112	967 026
Materiaalsed põhivarad	449 447	366 151
Kokku põhivarad	2 723 731	2 390 203
Kokku varad	9 681 970	12 030 896
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	56 804	34 661
Võlad ja ettemaksed	3 619 570	5 358 935
Kokku lühiajalised kohustised	3 676 374	5 393 596
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	154 942	124 797
Võlad ja ettemaksed	472 247	381 454
Kokku pikaajalised kohustised	627 189	506 251
Kokku kohustised	4 303 563	5 899 847
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	32 320	32 320
Kohustuslik reservkapital	3 867	3 867
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 296 871	2 366 034
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 045 349	3 728 828
Kokku omakapital	5 378 407	6 131 049
Kokku kohustised ja omakapital	9 681 970	12 030 896

Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2024	2023
Müügitulu	29 913 301	29 599 940
Muud äritulud	62 522	51 135
Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivarade valmistamisel	3 380	2 975
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-24 501 810	-24 611 858
Mitmesugused tegevuskulud	-599 706	-558 608
Tööjõukulud	-1 574 899	-1 205 016
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-110 024	-105 405
Muud ärikulud	-5 575	-4 806
Kokku ärikasum (-kahjum)	3 187 189	3 168 357
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	484 944	494 137
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-302 397	5 734
Intressitulud	119 833	68 678
Intressikulud	-11 861	-8 078
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 477 708	3 728 828
Tulumaks	-432 359	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 045 349	3 728 828

Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 187 189	3 168 357
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	110 024	105 405
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-56 123	-25 165
Muud korrigeerimised	-1 605 524	0
Kokku korrigeerimised	-1 551 623	80 240
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 375 909	132 657
Varude muutus	59 368	-39 328
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 648 572	-385 769
Makstud intressid	-11 861	-8 078
Kokku rahavood äritegevusest	1 410 410	2 948 079
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-53 615	-15 432
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	71 182	25 793
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-869 252
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-530 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-85 000
Antud laenud	0	-130 000
Antud laenude tagasimaksed	125 000	5 000
Laekunud intressid	119 833	68 678
Laekunud dividendid	445 667	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	178 067	-1 000 213
Rahavood finantseerimistegevusest		
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-91 562	-80 158
Makstud dividendid	-2 186 733	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-432 359	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 710 654	-80 158
Kokku rahavood	-1 122 177	1 867 708
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 677 152	2 809 444
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 122 177	1 867 708
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 554 975	4 677 152

Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	3 045 349	3 045 349
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-2 186 732	-2 186 732
Muud muutused omakapitalis	0	0	-1 611 259	-1 611 259
31.12.2024	32 320	3 867	5 342 220	5 378 407
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-1 060 760	-1 060 760
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	1 060 760	1 060 760
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2024	32 320	3 867	5 342 220	5 378 407

2024 aastal toimus AS-i Tartu Ehitus jagunemine OÜ-sse Tevara Holding.

Vastavalt jagunemiskavale anti AS Tartu Ehitus poolt Tevara Holding OÜ-le üle rahalisi vahendeid 1 605 525 eurot ning sidusettevõtte OÜ Teben osa bilansilises väärtuses 5 734 eurot (nimiväärtuses 1250 eurot). Selle summa võrra vähenes AS-i Tartu Ehitus omakapital (kajastatud käesolevas aruandes real Muud muutused omakapitalis).

Lisa 26 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	227 603	5 734
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	227 603	5 734

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

Lisa 27 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
11993524	Tera Ehitus OÜ	Eesti	ehituse peatöövõtt ja projektijuhtimine	55	55

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2023	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Tera Ehitus OÜ	793 880	-445 667	484 944	833 157
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	793 880	-445 667	484 944	833 157

Lisa 28 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16202131	Teben OÜ	Eesti	kinnisvara haldus ja rendile andmine	50	0
16804143	Raja Keskus OÜ	Eesti	kinnisvara haldus ja rendile andmine	0	25

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
Teben OÜ	5 734	0	0	-5 734	0
Raja Keskus OÜ	0	530 000	-302 397	0	227 603
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 734	530 000	-302 397	-5 734	227 603

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Raja Keskus OÜ	25	05.11.2024	530 000

2024 aastal soetas AS Tartu Ehitus 25%-lise osaluse ettevõttes Raja Keskus OÜ. Tegemist on sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega. Osaluse eest tasuti rahas. Omandatud vara väärtust hinnatakse kapitaliosaluse meetodil.

2024 aastal anti AS-i Tartu Ehitus jagunemise käigus OÜ-le Tevara Holding üle sidusettevõtte Teben OÜ 50%-line osalus nimiväärtusega 1250 eurot, bilansilise väärtusega 5734 eurot.

Lisa 29 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 31.12.2024 seisuga ettevõttele väljastatud garantiikirju kokku summas 2 367 616 eurot. Garantiikirjade lõpptähtaeg on 2027 aastal.

Antavate ehitusgarantiide tagatiseks on panditud alljärgnevad varad:

AS Tartu Ehitus

1. Kommertspant vallasvarale summas 1,06 miljonit eurot (2023: 1,06 miljonit eurot).
2. Hüpoteek kolmele Tartus asuvale kinnistule kokku summas 1,28 miljonit eurot, bilansilise jääkväärtusega 970 tuhat eurot (2023: 1,28 miljonit eurot, bilansilise jääkväärtusega 966 tuhat eurot). Vt. lisa nr. 7 ja 8.
3. Hüpoteek Tartus asuvale korterile summas 115 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 102 tuhat eurot (2023: 115 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 104 tuhat eurot). Vt. lisa nr. 7.
4. Tähtajatu hoius Swedbank pangas summas 271 000 eurot (2023: 225 000 eurot). Vt. lisa nr. 5.

OÜ Tera Ehitus

1. Kommertspant vallasvarale summas 500 tuhat eurot (2023: 500 tuhat eurot).
3. Hüpoteek Pärnus asuvale korterile summas 350 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 305 tuhat eurot (2023: 350 tuhat eurot, bilansilise jääkväärtusega 311 tuhat 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 31.12.2024 väljastatud garantiikirju kokku summas 538 756 eurot. Garantiikirjade lõpptähtaeg on 2027 aastal.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2025

aktsiaselts TARTU EHITUS (registrikood: 10243382) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK KANN	Juhatuse liige	09.05.2025
ALAR LOO	Juhatuse liige	09.05.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

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 2024 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 2024 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 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

09. mai 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts TARTU EHITUS (registrikood: 10243382) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	09.05.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 296 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 045 349
Kokku	5 342 220
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 842 220
Kokku	5 342 220

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 296 871
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 045 349
Kokku	5 342 220
Jaotamine	
Dividendideks	500 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 842 220
Kokku	5 342 220

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41001	EMTAK 2025	29545765	98.77%	Jah
Puidu ja ehitusmaterjalide hulgimüügi vahendusteenus	46131	EMTAK 2025	232834	0.78%	Ei
Muud insener-tehnilised tegevusalad	71129	EMTAK 2025	76210	0.25%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	57741	0.19%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga kuni 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	EMTAK 2025	750		Ei