

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: TTK Kultuurikeskus OÜ

registrikood: 11107505

tänava/talu nimi, Riia tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 7302999

faks: +372 7302988

e-posti aadress: kaire@tartutk.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõttest

TTK Kultuurikeskus OÜ (edaspidi "ettevõtte") on Tartu kesklinnas asuva uusima ärikeskuse, multifunktsionaalse hoonestatud kinnistu Kvartal omanik.

Ettevõtte põhitegevuseks on nimetatud hoones asuvate äriruumide üürimine, haldamine ja arendamine. Kvartali keskuses on kokku ca 55 000 ruutmeetrit kogupinda, millest kasulikku äripinda on ca 45 000 m².

Kvartal pakub sotsiaalses mõttes kõike, millest linnaelu koosneb. Siin on südalinna suurim kaubanduskeskus hinnatud ja armastatud kaubamärkidega ning hubased söögikohad, kus saad nautida hommikukohvi, pidada ärilõunaid või veeta mõnusalt aega koos sõpradega. Kvartal annab ajalise mõõtme linna elurütmile kõigil aastaegadel.

Majandustegevuse keskkonnast üldiselt

Ärikinnisvara valdkonnas 2018. aasta jooksul märkimisväärsed muudatusi Tartus ei toimunud. Tegemist on olnud ja on järgneval majandusaastal eeldatavalt jätkuvalt üürituruga ning ostu-müügitehinguid tehakse vaid üksikuid.

Finantstulemused ja riskide maandamine

2018. aastal teenis ettevõtte 2 171 955 eurot kasumit 6 840 921 eurose müügitulu juures. Laenudega seostuvate finants- ja intressiriskide maandamiseks jälgib ettevõtte juhtkond majanduse keskkonda ning maailma majandust, millest sõltub euribori liikumine. Hetkel intressiriski maandamiseks eraldi ühtki tehingut pole sõlmitud.

Peamised suhtarvud aruandeaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2017	2018
Puhas käibekapital ehk töökapital (tuh. eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-1 180	-1 041
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,56	0,62
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,36	0,49
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,88	0,84
Omakapitali tulutase (ROE) %	Aruandeaasta kasum/Omakapital	39,58%	26,52%
Laenukatte kordaja (DSCR)	Perioodi teenitud EBITDA/sama per.laenumaksed koos intressidega	1,36	1,19
LTV suhtarv	Pangalenu jääk/tagatisega koormatud vara turuväärtus	57,45%	54,02%
Omakapitali suhtarv	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus)/Bilansimaht	33,46%	37,71%

Seisuga 31. detsember 2018 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 1 041 tuhande euro võrra. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi 2019. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused. 2020. aastal lõppevad laenulepingud on plaanis pikendada.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil toimunud järgmised olulised sündmused

Raamatupidamise aastaaruande koostamise perioodil ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi

Arenguplaanid järgnevatel perioodidel

2019. aastal jätkab ettevõtte oma põhitegevusega, milleks on kinnisvara üürile andmine.

Juhatus ja nõukogu liikmed

Osaühingu juhatus on üheliikmeline ja nõukogu neljaliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 351 838	960 246	2
Nõuded ja ettemaksed	364 351	520 201	3
Kokku käibevarad	1 716 189	1 480 447	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	55 610 000	55 630 000	5
Materiaalsed põhivarad	100 300	162 632	6
Kokku põhivarad	55 710 300	55 792 632	
Kokku varad	57 426 489	57 273 079	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 004 277	1 809 017	7
Võlad ja ettemaksed	753 277	851 453	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 757 554	2 660 470	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	44 196 719	46 312 348	7
Võlad ja ettemaksed	1 195 921	1 195 921	8
Kokku pikaajalised kohustised	45 392 640	47 508 269	
Kokku kohustised	48 150 194	50 168 739	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Ülekurss	2 090 000	2 090 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 003 340	2 655 859	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 171 955	2 347 481	
Kokku omakapital	9 276 295	7 104 340	
Kokku kohustised ja omakapital	57 426 489	57 273 079	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	6 840 921	6 820 469	11
Muud äritulud	27 509	362 459	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 817 105	-2 887 992	13
Mitmesugused tegevuskulud	-12 267	-81 504	
Tööjõukulud	-28 967	-14 406	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 554	-51 028	6
Muud ärikulud	-323 014	-8 353	
Ärikasum (kahjum)	3 627 523	4 139 645	
Intressitulud	156	111	
Intressikulud	-1 455 724	-1 792 210	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	-65	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 171 955	2 347 481	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 171 955	2 347 481	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 627 523	4 139 645	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	59 554	51 028	6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-3 404	0	6
Muud korrigeerimised	323 014	-257 054	5
Kokku korrigeerimised	379 164	-206 026	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	155 850	486 713	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-73 118	-95 761	8
Laekunud intressid	156	111	
Kokku rahavood äritegevusest	4 089 575	4 324 682	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-148	-29 612	6,8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	6 330	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-328 072	-2 844 923	5, 8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-321 890	-2 874 535	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 965 625	7
Saadud laenude tagasimaksed	-1 920 369	-1 737 960	7
Makstud intressid	-1 455 724	-1 163 540	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 376 093	-935 875	
Kokku rahavood	391 592	514 272	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	960 246	445 974	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	391 592	514 272	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 351 838	960 246	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	10 000	2 090 000		2 656 859	4 756 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 347 481	2 347 481
Muutused reservides			1 000	-1 000	0
31.12.2017	10 000	2 090 000	1 000	5 003 340	7 104 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 171 955	2 171 955
31.12.2018	10 000	2 090 000	1 000	7 175 295	9 276 295

Osakapitali osas vaata täiendavat informatsiooni lisast 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing (OÜ) TTK Kultuurikeskus on Eestis registreeritud äriühing.

OÜ TTK Kultuurikeskus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga (EFS).

EFS - rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ TTK Kultuurikeskus kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki ja raha nõudmiseni pankades.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid bilansis õiglase väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud äritulud"/ "Muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinaid ja seadmed	5 aastat
Inventar	3-5 aastat

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

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist 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, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega 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.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. OÜ TTK Kultuurikeskus seotud osapoolteks on:

- olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning omanikettevõtete olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ TTK Kultuurikeskus ärilistele otsustele;
- punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	1 351 653	959 387
Kassa	185	859
Kokku raha	1 351 838	960 246

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	359 024	359 024	
Ostjatelt laekumata arved	520 197	520 197	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-161 173	-161 173	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 869	1 869	4
Ettemaksed	3 458	3 458	
Tulevaste perioodide kulud	3 458	3 458	
Kokku nõuded ja ettemaksed	364 351	364 351	

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	509 329	509 329	
Ostjatelt laekumata arved	690 316	690 316	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-180 987	-180 987	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 206	7 206	4
Ettemaksed	3 666	3 666	
Tulevaste perioodide kulud	3 666	3 666	
Kokku nõuded ja ettemaksed	520 201	520 201	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		44 614		52 549
Üksikisiku tulumaks		357		108
Erisoodustuse tulumaks		135		99
Sotsiaalmaks		599		182
Kohustuslik kogumispension		31		11
Ettemaksukonto jääk	1 869		7 206	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 869	45 736	7 206	52 949

Ettemaksud vt. Lisa 3 ja maksuvõlad Lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	54 800 000
Ostud ja parendused	572 946
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	257 054
31.12.2017	55 630 000
Ostud ja parendused	303 014
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-323 014
31.12.2018	55 610 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 397 009	6 212 292
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 022 016	-1 813 154

Kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (kesklinnas, tiheda liiklusega Riia-Turu tänava ristmikul). Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspindade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglase väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav.

Kinnisvara õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Ekspert on objekti turuväärtuse leidnud diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal. Ekspert on hindamisel kasutanud järgmisi olulisi eeldusi:

- Üüritulu kui ka tegevuskulud tõusevad prognoositavalt 2% aastas
- Vakantsus 2%
- Diskontomäär 9,1% ning kapitalisatsioonimäär 7,5%

Juhtkond juhib lugeja tähelepanu asjaolule, et õiglase väärtuse mõõtmist, mille puhul kasutatakse nüüdisväärtuse tehnikaid, iseloomustab teatud ebakindlus, sest kasutatavad rahavood on pigem hinnangulised kui teadaolevad summad.

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutustest vt. lisa 12, kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest kajastub kasumiaruandekirjel "Muud ärikulud".

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	24 208	205 818	230 026
Akumuleeritud kulum	-6 799	-60 595	-67 394
Jääkmaksumus	17 409	145 223	162 632
Amortisatsioonikulu	-4 842	-54 712	-59 554
Müügid		-2 778	-2 778
31.12.2018			
Soetusmaksumus	24 208	195 431	219 639
Akumuleeritud kulum	-11 641	-107 698	-119 339
Jääkmaksumus	12 567	87 733	100 300

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	
Muud materiaalsed põhivarad	6 330	
Kokku	6 330	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	30 040 996	2 004 277	28 036 719		6 kuu Euribor+2,4%	EUR	2020
Laenud osanikelt	13 160 000		13 160 000		4%	EUR	2020
Laen TTK TÜ	3 000 000		3 000 000		4%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	46 200 996	2 004 277	44 196 719				
Laenukohustised kokku	46 200 996	2 004 277	44 196 719				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	31 961 365	1 809 017	30 152 348		6 kuu Euribor+3,5%	EUR	2020. a.
Laenud osanikelt	13 160 000		13 160 000		4%	EUR	2020. a.
Laen TTK TÜ	3 000 000		3 000 000		4%	EUR	2020. a.
Pikaajalised laenud kokku	48 121 365	1 809 017	46 312 348				
Laenukohustised kokku	48 121 365	1 809 017	46 312 348				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Muud varad	55 610 000	55 630 000
Kokku	55 610 000	55 630 000

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Tartu maakond Tartu linn Riia tn 2 summas 40 608 000 eurot. TTK Kultuurikeskus OÜ ei või panga eelneva kirjaliku nõusolekuta alustada oma osanikelt võetud laenu tagastamist ja eelnimetatud laenult arvestatud intresside tasumist. Ettevõtte ei või ka panga eelneva kirjaliku kooskõlastusest maksta oma osanikele dividende ja mitte vähendada ühelgi viisil omakapitali.

Laenutähtaja saabumisel on ettevõttel plaanis pikendada laenulepingut.

Osanike ja TTK TÜ (Tartu Tarbijate Kooperatiiv Tulundusühistu) poolt antud laenud on allutatud pangalaenu tulenevatele nõuetele. Need laenud on tagatiseta.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	372 772	372 772		
Võlad töövõtjatele	2 414	2 414		
Maksuvõlad	45 736	45 736		4
Muud võlad	1 195 921		1 195 921	
Intressivõlad	1 195 921		1 195 921	
Deposiidid	299 517	299 517		
Muud võlad	32 838	32 838		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 949 198	753 277	1 195 921	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	459 813	459 813		
Võlad töövõtjatele	731	731		
Maksuvõlad	52 949	52 949		4
Muud võlad	1 195 921		1 195 921	
Intressivõlad	1 195 921		1 195 921	
Deposiidid	273 903	273 903		
Muud võlad	64 057	64 057		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 047 374	851 453	1 195 921	

Võlad tarnijatele hulgas seisuga 31.12.2017 on kinnisvarainvesteeringu eest tasumata võlgu summas 54 311 eurot. 2018. aastal on soetatud kinnisvarainvesteeringut 303 014 ja tasutud kinnisvarainvesteeringu eest 328 072 eurot. Seisuga 31.12.2018 oli kinnisvarainvesteeringu eest tasumata summa 29 253 eurot.

Intressivõlgade kohta vt. informatsiooni Lisast 16.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 740 236	4 002 672
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 435 059	1 000 668
Kokku tingimuslikud kohustised	7 175 295	5 003 340

Dividendide osas vt. lisainformatsiooni ka lisa 7.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	6 840 921	6 820 469	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 840 921	6 820 469	
Kokku müügitulu	6 840 921	6 820 469	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritud ja vahendatavad teenused	6 397 009	6 212 292	5
Turundustulud	229 370	205 635	
Muud müügitulud	214 542	402 542	
Kokku müügitulu	6 840 921	6 820 469	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivarade müügist	3 404	0	6
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	257 054	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	24 105	105 405	
Kokku muud äritulud	27 509	362 459	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 599 246	1 702 226
Alltöövõtutööd	1 023 875	1 071 938
Ruumide halduskulud	177 658	99 642
Seadmete halduskulud	16 326	14 186
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 817 105	2 887 992

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	21 780	10 770
Sotsiaalmaksud	7 187	3 636
Kokku tööjõukulud	28 967	14 406
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	1 455 724	1 790 102
Muud intressikulud	0	2 108
Kokku intressikulud	1 455 724	1 792 210

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VK Kvartal OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Velvara OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	7 261 032	0	9 396 629
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 017	3 172 984	205 236	3 163 469
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 556	6 976 409	0	5 037 627

2017	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
TTK TÜ	1 175 000	4%	EUR	2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	384 630	1 437 014	312 293	1 577 658
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	694 455	48 919	684 044	36 064

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	21 780	6 600

Nõuete saldo kajastab laekumata arveid ning kohustiste saldo sisaldab tasumata arveid, intressivõlga ja laenukohustust. Ostud ja müügid seotud osapooltega sisaldavad arveid teenuste eest.

Emaettevõtja ja teiste seotud osapoolte laenude ning laenuintressidega seotud saldod ja tehingud on alljärgnevad (näitajad eurodes):

Emaettevõtja poolt antud laenud

LAEN

Saldo 31.12.2017.a 6 711 600 eurot

Saldo 31.12.2018.a 6 711 600 eurot

INTRESS

Saldo 31.12.2017.a 549 432 eurot

Arvestatud 2018.a 268 464 eurot

Tasutud 2018.a 268 464 eurot

Saldo 31.12.2018.a 549 432 eurot

Omanikettevõtja poolt antud laen

LAEN

Saldo 31.12.2017.a 1 974 000 eurot

Saldo 31.12.2018.a 1 974 000 eurot

INTRESS

Saldo 31.12.2017.a 161 598 eurot

Arvestatud 2018.a 78 960 eurot

Tasutud 2018.a 78 960 eurot

Saldo 31.12.2018.a 161 598 eurot

Omanikettevõtja poolt antud laen

LAEN

Saldo 31.12.2017.a 4 474 400 eurot

Saldo 31.12.2018.a 4 474 400 eurot

INTRESS

Saldo 31.12.2017.a 366 288 eurot

Arvestatud 2018.a 178 976 eurot

Tasutud 2018.a 178 976 eurot

Saldo 31.12.2018.a 366 288 eurot

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud majandusüksuse poolt antud laen

LAEN

Saldo 31.12.2017.a 3 000 000 eurot

Saldo 31.12.2018.a 3 000 000 eurot

INTRESS

Saldo 31.12.2017.a 118 604 eurot
Arvestatud 2018.a 120 000 eurot
Tasutud 2018.a 120 000 eurot
Saldo 31.12.2018.a 118 604 eurot

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2019

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	06.03.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TTK Kultuurikeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TTK Kultuurikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

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

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/
Monika Karniol
Vandeauditori number 272

OÜ Loodi Finantsid
Audiitorettevõtja tegevusloa number 276
Kiriku tee 16, Maaritsa küla, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

06.03.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	06.03.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 003 340
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 171 955
Kokku	7 175 295
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 175 295
Kokku	7 175 295

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6626379	96.86%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	214542	3.14%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7302999
Faks	+372 7302988
E-posti aadress	kaire@tartutk.ee