

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Osaühing TTK Investeeringud

registrikood: 11351398

tänava/talu nimi, Ujula 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51008

telefon: +372 5255442

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	10
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Kasutusrent	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Muud ärikulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

OÜ TTK Investeeringud on asutatud 02.04.2007. a. Peamiseks ettevõtte tegevusalaks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ja haldusteenuse pakkumine.

Arenguplaanid järgnevas aastaks

2014. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Jaama 173 ja Lembitu 2 ärihoonete haldamistegevus ning Riia 2 arendusprojektiga seonduvad tööd.

Olulisemad tegevusnäitajad

2013. aastal teenis ettevõtte 772 284 eurot kasumit 1 377 859 eurose netokäibe juures. Enamuse käibest moodustas Jaama 173, Lembitu 2 ja Riia 2 hoone renditulu ja halduslepingute alusel müüdavad teenused.

Peamisi finantssuhtarve majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodikat:

<u>Lähteandmed (tuh.eurodes)</u>	2012	2013
Käibevara	1 983	2 183
Lühiajalised kohustused	1 832	343
Raha	225	291
Kohustused	4 358	2 652
Varad	12 445	14 903
Aruandeaasta kasum	646	772
Keskmised varad	10 202	13 674
Keskmine omakapital	7 764	10 168

Finantssuhtarv	Valem	2012	2013
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,08	6,36
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,12	0,85
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,35	0,18
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	1,08	6,36
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmised varad	6,33%	5,65%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	8,32%	7,59%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	290 609	224 876	2
Finantsinvesteeringud	1 562 048	1 489 867	3
Nõuded ja ettemaksed	330 547	268 205	4
Kokku käibevara	2 183 204	1 982 948	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	4 735 914	2 261 286	8
Kinnisvarainvesteeringud	7 981 800	8 200 000	9
Materiaalne põhivara	1 599	683	
Kokku põhivara	12 719 313	10 461 969	
Kokku varad	14 902 517	12 444 917	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	217 373	215 268	11
Võlad ja ettemaksed	126 032	1 617 007	12
Kokku lühiajalised kohustused	343 405	1 832 275	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 308 847	2 526 197	11
Kokku pikaajalised kohustused	2 308 847	2 526 197	
Kokku kohustused	2 652 252	4 358 472	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	114 200	93 119	
Ülekurss	8 010 192	6 532 601	
Kohustuslik reservkapital	11 208	11 208	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 342 381	803 972	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	772 284	645 545	
Kokku omakapital	12 250 265	8 086 445	
Kokku kohustused ja omakapital	14 902 517	12 444 917	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	1 377 859	914 365	15
Muud äritulud	1 131 767	120 000	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-548 089	-359 952	17
Mitmesugused tegevuskulud	-45 835	-70 651	
Tööjõukulud	-226 535	-201 753	18
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-307	0	
Muud ärikulud	-1 540 200	-5	19
Kokku ärikasum (-kahjum)	148 660	402 004	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	583 092	121 541	7
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	72 181	90 768	3
Intressikulud	-71 323	-10 177	
Muud finantstulud ja -kulud	39 674	41 409	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	772 284	645 545	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	772 284	645 545	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	148 660	402 004
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	307	0
Muud korrigeerimised	410 000	-120 000
Kokku korrigeerimised	410 307	-120 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-22 890	-15 888
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 312	18 614
Makstud intressid	-69 610	-8 474
Kokku rahavood äritegevusest	473 779	276 256
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-193 023	-683
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-4 400 000
Laekunud intressid	222	1 956
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-192 801	-4 398 727
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 400 000
Saadud laenude tagasimaksed	-215 245	-80 656
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	1 500 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-215 245	3 819 344
Kokku rahavood	65 733	-303 127
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	224 876	528 003
Raha ja raha ekvivalentide muutus	65 733	-303 127
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	290 609	224 876

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	93 119	0	6 532 601	11 208	803 972	7 440 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	645 545	645 545
31.12.2012	93 119	0	6 532 601	11 208	1 449 517	8 086 445
Aruandeaasta kasum (kahjum)					772 284	772 284
Emiteeritud osakapital	22 409		1 477 591			1 500 000
Muutused muudest omanike sissemaksetest	-1 328				1 328	0
Muud muutused omakapitalis					1 891 536	1 891 536
31.12.2013	114 200		8 010 192	11 208	4 114 665	12 250 265

Osaühingu miinimumkapitali suuruseks on vastavalt põhikirjale 76 694 eurot ja maksimumkapitalisuuruseks 306 776 eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TTK Investeeringud 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

OÜ TTK Investeeringud kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Rahavoogude aruandes rahavood äritegevusest on kajastatud kaudsel meetodil ning rahavood finantseerimistegevusest ja rahavood investeerimistegevusest otsesel meetodil.

Vigade korrigeerimine

Osakapitali suurendamiseks tehtud rahalise sissemakse õige kajastamise eesmärgist on korrigeeritud 2012. aasta äritegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogusid

Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus

Algsaldo 2012 1 518 614

Korrigeerimine 2012 -1 500 000

Lõppsaldo 2012 18 614

Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest

Algsaldo 2012 0

Korrigeerimine 2012 1 500 000

Lõppsaldo 2012 1 500 000

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskonto jääki ja raha nõudmiseni pankades.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse võlakirja-, fondi- ja aktsiafondide osakuid. Kajastamisel kasutatakse väärtuspäeva meetodit. Õiglase väärtuse aluseks on noteeritud turuhind. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid emaettevõtte vastu, mis kajastatakse muude nõuete all.

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. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjektide osa, mida ettevõtte kasutab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse alates 31.12.2011 bilansis õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal (või tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas korrigeerides hinnangut

erinevuste suhtes). Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud/ "Muud äritulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivaradelt arvestatakse amortisatsiooni vastavuses eeldatavale kasutuseale võttes aluseks alltoodud amortisatsiooninormid:

- Arvutustehnika 30-40 %

Maad ei amortiseerita.

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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (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. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

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

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisas Tingimuslikud kohustused ja varad.

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 Investeeringud seotud osapoolteks on:

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) sidusettevõtte;
- c) ema ettevõtte ülejäänud tüdarettevõtted;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ TTK Investeeringud ärilistele otsustele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakontod	290 609	224 876
Kokku raha	290 609	224 876

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2011	1 399 099	1 399 099
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	90 768	90 768
31.12.2012	1 489 867	1 489 867
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	72 181	72 181
31.12.2013	1 562 048	1 562 048

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	70 168	70 168	5
Ostjatelt laekumata arved	75 342	75 342	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 174	-5 174	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 118	2 118	6
Muud nõuded	256 732	256 732	
Intressinõuded	256 500	256 500	
Viitlaekumised	232	232	
Ettemaksed	1 529	1 529	
Tulevaste perioodide kulud	1 529	1 529	
Kokku nõuded ja ettemaksed	330 547	330 547	
	31.12.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	48 580	48 580	5
Ostjatelt laekumata arved	60 474	60 474	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 894	-11 894	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000	6
Muud nõuded	217 337	217 337	
Intressinõuded	217 047	217 047	
Viitlaekumised	290	290	
Ettemaksed	288	288	
Tulevaste perioodide kulud	288	288	
Kokku nõuded ja ettemaksed	268 205	268 205	

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Ostjatelt laekumata arved	16 537	31 738
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 174	-11 894
Kokku nõuded ostjate vastu	11 363	19 844
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-11 894	-9 266
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	3 110	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-5 174	-2 628
Lootusetuks tunnistatud nõuded	8 784	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-5 174	-11 894

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 643	0	6 006
Üksikisiku tulumaks	0	3 166	0	2 452
Erisoodustuse tulumaks	0	204	0	136
Sotsiaalmaks	0	5 906	0	4 603
Kohustuslik kogumispension	0	229	0	193
Töötuskindlustusmaksed	0	434	0	458
Ettemaksukonto jääk	2 118		2 000	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 118	16 582	2 000	13 848

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2013					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11320788	Eedeni Keskus AS	Eesti	kinnisvarahaldus	47	47

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2013
Eedeni Keskus AS	1 569 123	583 092	1 891 536	4 043 751
Kokku	1 569 123	583 092	1 891 536	4 043 751

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Muud		
31.12.2011	1 447 582	692 163	2 139 745	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	121 541		121 541	7
31.12.2012	1 569 123	692 163	2 261 286	
			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Muud		
31.12.2012	1 569 123	692 163	2 261 286	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	583 092		583 092	7
Muud	1 891 536		1 891 536	
31.12.2013	4 043 751	692 163	4 735 914	

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	3 680 000
Ostud ja parendused	4 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	120 000
31.12.2012	8 200 000
Ostud ja parendused	191 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-410 000
31.12.2013	7 981 800

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 192 194	739 423
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-497 094	-345 085

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012
Kasutusrendikulu	8 610	7 100
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2013	31.12.2012

12 kuu jooksul	4 800	3 718
1-5 aasta jooksul	10 575	2 090

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	257 711	84 828	172 883		6 kuu Euribor+0,9 %	EUR	11.12.2016. a.
Pangalaen	2 268 509	132 545	2 135 964		3 kuu Euribor+2,65 %	EUR	19.12.2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 526 220	217 373	2 308 847				
Laenukohustused kokku	2 526 220	217 373	2 308 847				
	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	341 465	83 708	257 757		6 kuu Euribor+0,9 %	EUR	11.12.2016. a.
Pangalaen	2 400 000	131 560	2 268 440		3 kuu Euribor+2,65 %	EUR	19.12.2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 741 465	215 268	2 526 197				
Laenukohustused kokku	2 741 465	215 268	2 526 197				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Muud varad	5 690 000	6 680 000
Kokku	5 690 000	6 680 000

Laenu tagatiseks on panditud kinnistud asukohaga Lembitu 2 ja Lembitu 2 a ning Jaama 173, mis on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringutena.

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	52 861	52 861			
Võlad töövõtjatele	36 296	36 296			13
Maksuvõlad	16 582	16 582			6
Muud võlad	4 047	4 047			
Intressivõlad	4 047	4 047			
Deposiidid	16 246	16 246			
Kokku võlad ja ettemaksed	126 032	126 032			

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	46 474	46 474			
Võlad töövõtjatele	30 536	30 536			13
Maksuvõlad	13 848	13 848			6
Muud võlad	2 334	2 334			
Intressivõlad	2 334	2 334			
Deposiidid	23 815	23 815			
Ettemaks osakute eest	1 500 000	1 500 000			
Kokku võlad ja ettemaksed	1 617 007	1 617 007			

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Töötasude kohustus	18 161	15 463
Puhkusetasude kohustus	18 071	15 009
Muud võlad	64	64
Kokku võlad töövõtjatele	36 296	30 536

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	3 250 585	1 145 118
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	864 080	304 399
Kokku tingimuslikud kohustused	4 114 665	1 449 517

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 377 859	914 365
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 377 859	914 365
Kokku müügitulu	1 377 859	914 365
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Halduslepingud	184 407	174 544
Renditulu ja renditeenusega seotud vahendused	1 192 194	739 423
Mitmesugused vahendused	1 258	398
Kokku müügitulu	1 377 859	914 365

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 130 000	120 000
Traavid, viivised ja hüvitised	1 767	0
Kokku muud äritulud	1 131 767	120 000

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Müügi eesmärgil ostetud teenused	397 693	252 583
Ruumide haldamise kulud	139 995	94 715
Seadmete halduskulu	10 401	12 654
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	548 089	359 952

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	168 649	149 865
Sotsiaalmaksud	57 886	51 888
Kokku tööjõukulud	226 535	201 753
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	11	11

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 540 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	200	5
Kokku muud ärikulud	1 540 200	5

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tartu Tarbijate Kooperatiiv
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	40 538	4 720	28 736	1 501 595
Sidusettevõtjad	966 930	0	909 210	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		660	0	585

2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	38 768	826 967
Sidusettevõtjad	2 650	130 785
2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	21 252	513 738
Sidusettevõtjad	0	133 999

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	9 909	21 270

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2014

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	15.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing TTK Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing TTK Investeeringud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing TTK Investeeringud finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

Audiitorbüroo ELSS AS

(Nexia International liige)

Audiitorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise 21a, Tartu 51014

21.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	21.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 342 381
Aruandeaasta kasum (kahjum)	772 284
Kokku	4 114 665
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 114 665
Kokku	4 114 665

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1192194	86.53%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	184407	13.38%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	1258	0.09%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing SEN Kinnisvara	11077263	Eesti	1260 EUR
Tulundusühistu Tartu Tarbijate Kooperatiiv	10151355	Eesti	112940 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5255442
E-posti aadress	kaire@tartutk.ee