

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2011

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2011

**ärinimi:** Osaühing TTK Investeeringud

**registrikood:** 11351398

**tänavatalu 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                                 | 9  |
| Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud   | 10 |
| Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed                 | 10 |
| Lisa 5 Nõuded ostjate vastu                 | 11 |
| Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad     | 11 |
| Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 11 |
| Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad     | 11 |
| Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud             | 12 |
| Lisa 10 Kasutusrent                         | 13 |
| Lisa 11 Laenukohustused                     | 13 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                 | 14 |
| Lisa 13 Võlad töövõtjatele                  | 14 |
| Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad   | 14 |
| Lisa 15 Müügitulu                           | 15 |
| Lisa 16 Muud äritulud                       | 15 |
| Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 15 |
| Lisa 18 Tööjõukulud                         | 15 |
| Lisa 19 Muud ärikulud                       | 16 |
| Lisa 20 Finantstulud ja -kulud              | 16 |
| Lisa 21 Seotud osapooled                    | 16 |

## Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

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

Arenguplaanid järgnevat aastaks

2012. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Riia 2 ja Lembitu 2 ärihoonete haldamistegevus ning uute arendusprojektide väljatöötamine.

## Olulisemad tegevusnäitajad

2011. aastal teenis ettevõtte 1,22 miljonit krooni kahjumit 0,88 miljonilise netokäibe juures. Enamuse käibest moodustas Lembitu 2 ja Riia 2 hoone renditulu ja halduslepingute alusel müüdavad teenused.

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

| <u>Lähteandmed (tuh.eurodes)</u> | 2011   | 2010  |
|----------------------------------|--------|-------|
| Käibevara                        | 2 140  | 1 887 |
| Lühiajalised kohustused          | 177    | 146   |
| Raha                             | 528    | 441   |
| Kohustused                       | 519    | 568   |
| Varad                            | 7 960  | 7 739 |
| Aruandeaasta kasum               | -1 224 | 388   |
| Keskmine omakapital              | 7 306  | 6 977 |

| Finantssuhtarv                      | Valem                                       | 2011    | 2010  |
|-------------------------------------|---------------------------------------------|---------|-------|
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja | Käibevara / Lühiajalised kohustused         | 12,07   | 12,93 |
| Maksevalmiduse kordaja              | Raha / Lühiajalised kohustused              | 2,98    | 3,02  |
| Võlakordaja                         | Koguvõlgnevus / Varad                       | 0,07    | 0,07  |
| Likviidsuskordaja                   | Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused | 12,07   | 12,93 |
| Koguvara tulutoovustase (ROA)       | Aruandeaasta kasum/Keskmine varad           | -15,38% | 5,01% |
| Omakapitali tulutase (ROE)          | Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital      | -16,75% | 5,55% |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2011       | 31.12.2010       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 528 003          | 440 647          | 2       |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 399 099        | 1 270 179        | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 212 863          | 176 055          | 4       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>2 139 965</b> | <b>1 886 881</b> |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 2 139 745        | 2 008 397        | 7       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 3 680 000        | 3 843 560        | 9       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>5 819 745</b> | <b>5 851 957</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 959 710</b> | <b>7 738 838</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 80 607           | 78 919           | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 96 687           | 67 040           | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>177 294</b>   | <b>145 959</b>   |         |
| Pikaajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 341 516          | 421 645          | 11      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustused</b>         | <b>341 516</b>   | <b>421 645</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>518 810</b>   | <b>567 604</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 93 119           | 76 694           |         |
| Ülekurss                                     | 6 532 601        | 5 055 411        |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 11 208           | 11 208           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 027 921        | 1 640 373        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 223 949       | 387 548          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>7 440 900</b> | <b>7 171 234</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>7 959 710</b> | <b>7 738 838</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2011              | 2010           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 880 263           | 654 009        | 15      |
| Muud äritulud                               | 31 331            | 0              | 16      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -318 494          | -172 865       | 17      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -52 434           | -34 726        |         |
| Tööjõukulud                                 | -182 722          | -176 654       | 18      |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | 0                 | -84 696        | 9       |
| Muud ärikulud                               | -1 683 578        | 0              | 19      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-1 325 634</b> | <b>185 068</b> |         |
| Finantstulud ja -kulud                      | 101 685           | 202 480        | 20      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 223 949</b> | <b>387 548</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 223 949</b> | <b>387 548</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                          | 2011             | 2010              |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                            |                  |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                        | -1 325 634       | 185 068           |
| <b>Korrigeerimised</b>                                   |                  |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                        | 0                | 84 696            |
| Muud korrigeerimised                                     | 1 657 175        | 0                 |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                             | <b>1 657 175</b> | <b>84 696</b>     |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus        | 2 645            | -16 555           |
| Varude muutus                                            | 0                | 398               |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus    | 30 549           | 6 821             |
| Makstud intressid                                        | -11 406          | -10 935           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                      | <b>353 329</b>   | <b>249 493</b>    |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>                  |                  |                   |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel | 0                | -70 303           |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel          | -200 000         | -1 214 322        |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist            | 6 208            | 0                 |
| Laekunud intressid                                       | 6 260            | 24 432            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>            | <b>-187 532</b>  | <b>-1 260 193</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>                 |                  |                   |
| Saadud laenude tagasimaksed                              | -78 441          | -77 957           |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>           | <b>-78 441</b>   | <b>-77 957</b>    |
| <b>Kokku rahavood</b>                                    | <b>87 356</b>    | <b>-1 088 657</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>        | <b>440 647</b>   | <b>1 529 304</b>  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                 | <b>87 356</b>    | <b>-1 088 657</b> |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>          | <b>528 003</b>   | <b>440 647</b>    |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                            |                             |           |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                            | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs   | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum (kahjum) |            |
| <b>31.12.2009</b>                          | 76 694                      | 5 055 411 | 11 208                       | 1 640 373                   | 6 783 686  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                | 0                           | 0         | 0                            | 387 548                     | 387 548    |
| <b>31.12.2010</b>                          | 76 694                      | 5 055 411 | 11 208                       | 2 027 921                   | 7 171 234  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                | 0                           | 0         | 0                            | -1 223 949                  | -1 223 949 |
| Muutused muudest omanike<br>sissemaksetest | 16 425                      | 1 477 190 | 0                            | 0                           | 1 493 615  |
| <b>31.12.2011</b>                          | 93 119                      | 6 532 601 | 11 208                       | 803 972                     | 7 440 900  |

Seisuga 31.12.2011 on TTK Investeeringud OÜ osakapitali konverteerimine eurodeks tegemata.

Osaühingu miinimumkapitali suuruseks on vastavalt põhikirjale 1 200 000 krooni(76693,98 eurot) ja maksimumkapitalisuuruseks 4 800 000 krooni (306 775,91 eurot).

2011. aastal suurendati osakapital mitterahalise sissemaksiga. Mitterahalise sissemaksena lisandusid Riia 2, Riia 2a ja Aleksandri 2 kinnistud.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ TTK Investeeringud 2011. 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.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

### 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.

### Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimis-maksumus.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjektide osa, mida ettevõtte kasutab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kuni 2010. aastani kajastati kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil. 2011. aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid bilansis õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmisest eeldatavast kasulikust elueast:

- Ehitised ja rajatised 20-50 aastat

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.

### 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 äriliste otsustele. OÜ TTK Investeeringud seotud osapoolteks on:

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

### 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.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                      | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|----------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod       | 428 003        | 89 133         |
| Tähtajalised hoiused | 100 000        | 351 514        |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>528 003</b> | <b>440 647</b> |

### Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

|                                           | Fondiosakud | Kokku     |
|-------------------------------------------|-------------|-----------|
| <b>31.12.2009</b>                         | 0           | 0         |
| Soetamine                                 | 1 214 322   | 1 214 322 |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 55 857      | 55 857    |
| <b>31.12.2010</b>                         | 1 270 179   | 1 270 179 |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 1 270 179   | 1 270 179 |
| Soetamine                                 | 200 000     | 200 000   |
| Müük müügihinnas või lunastamine          | -6 209      | -6 209    |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -64 871     | -64 871   |
| <b>31.12.2011</b>                         | 1 399 099   | 1 399 099 |
| Kajastatud õiglasest väärtuses            | 1 399 099   | 1 399 099 |

### Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2011     | 31.12.2010     | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 15 108         | 2 133          | 5       |
| Ostjatelt laekumata arved          | 24 374         | 2 133          |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved     | -9 266         | 0              |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 496          | 1 580          | 6       |
| Muud nõuded                        | 196 062        | 172 342        |         |
| Nõuded emaettevõttele              | 18 468         | 34 201         |         |
| Nõuded sidusettevõttele            | 177 594        | 138 141        |         |
| Ettemaksed                         | 197            | 0              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>212 863</b> | <b>176 055</b> |         |

## Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

|                                                       | 31.12.2011    | 31.12.2010   |
|-------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Ostjatelt laekumata arved                             | 24 374        | 2 133        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        | -9 266        | 0            |
| <b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>                     | <b>15 108</b> | <b>2 133</b> |
|                                                       |               |              |
|                                                       | 2011          | 2010         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                        |               |              |
| Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded          | -9 266        | 0            |
| <b>Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks</b> | <b>-9 266</b> | <b>0</b>     |

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2011   |               | 31.12.2010   |               |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg     | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 0            | 9 126         | 0            | 7 513         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 0            | 2 286         | 0            | 4 369         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 0            | 757           | 0            | 136           |
| Sotsiaalmaks                                  | 0            | 5 373         | 0            | 8 367         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 0            | 161           | 0            | 297           |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 0            | 458           | 0            | 901           |
| Ettemaksukonto jääk                           | 1 496        |               | 1 580        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>1 496</b> | <b>18 161</b> | <b>1 580</b> | <b>21 583</b> |

## Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                                 | 31.12.2011       | 31.12.2010       | Lisa nr |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad                | 1 447 582        | 1 316 234        | 8       |
| Muud laenuõuded                                 | 692 163          | 692 163          |         |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> | <b>2 139 745</b> | <b>2 008 397</b> |         |

## Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011 |                        |            |                  |                  |            |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                                  | Sidusettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala   | Osaluse määr (%) |            |
|                                                              |                        |            |                  | 31.12.2010       | 31.12.2011 |
| 11320788                                                     | Eedeni Keskus AS       | Eesti      | kinnisvarahaldus | 47               | 47         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon |            |                                              |            |
|----------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                   | 31.12.2010 | Kasum(kahjum)<br>kapitaliosaluse<br>meetodil | 31.12.2011 |
| Eedeni Keskus AS                                         | 1 316 234  | 131 348                                      | 1 447 582  |
| Kokku                                                    | 1 316 234  | 131 348                                      | 1 447 582  |

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod   |            |            |            |
|--------------------------|------------|------------|------------|
|                          |            |            | Kokku      |
|                          | Maa        | Ehitised   |            |
| <b>31.12.2009</b>        |            |            |            |
| Soetusmaksumus           | 1 853 438  | 2 117 401  | 3 970 839  |
| Akumuleeritud kulum      | 0          | -42 583    | -42 583    |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 1 853 438  | 2 074 818  | 3 928 256  |
|                          |            |            |            |
| Amortisatsioonikulu      | 0          | -84 696    | -84 696    |
|                          |            |            |            |
| <b>31.12.2010</b>        |            |            |            |
| Soetusmaksumus           | 1 853 438  | 2 117 401  | 3 970 839  |
| Akumuleeritud kulum      |            | -127 279   | -127 279   |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 1 853 438  | 1 990 122  | 3 843 560  |
|                          |            |            |            |
| Ümberklassifitseerimised | -1 853 438 | -1 990 122 | -3 843 560 |
| <b>Jääkmaksumus</b>      | 0          | 0          | 0          |

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -1 657 175 |
| Ümberklassifitseerimised                  | 3 843 560  |
| Muud muutused                             | 1 493 615  |
| <b>31.12.2011</b>                         | 3 680 000  |

|                                                 | 2011     | 2010     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 705 111  | 437 821  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -311 093 | -177 898 |

Kuni 2010. aastani toimus kinnisvarainvesteeringute kajastamine soetusmaksumuse meetodil. Alates 2011. aastast on kasutusel õiglase väärtuse meetod.

Muudes muutustes on kajastatud kinnisvarainvesteeringu lisandumine osanike mitterahalise sissemaksena.

## Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                                                                         | 2011       | 2010       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Kasutusrendikulu                                                        | 8 123      | 5 344      |
| Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest |            |            |
|                                                                         | 31.12.2011 | 31.12.2010 |
| 12 kuu jooksul                                                          | 3 919      | 5 504      |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 3 532      | 7 452      |

## Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pangalaen                        | 422 123    | 80 607                            | 341 516             |             |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 422 123    | 80 607                            | 341 516             |             |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 422 123    | 80 607                            | 341 516             |             |
|                                  |            |                                   |                     |             |
|                                  | 31.12.2010 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Pangalaen                        | 500 564    | 78 919                            | 334 165             | 87 480      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 500 564    | 78 919                            | 334 165             | 87 480      |
| <b>Laenukohustused kokku</b>     | 500 564    | 78 919                            | 334 165             | 87 480      |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2011       | 31.12.2010       |
| Maa                                                   | 0                | 1 853 438        |
| Ehitised                                              | 0                | 1 990 122        |
| Muud varad                                            | 2 160 000        | 0                |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>2 160 000</b> | <b>3 843 560</b> |

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

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2011    | 31.12.2010    | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 32 669        | 22 418        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 25 639        | 20 587        | 13      |
| Maksuvõlad                       | 18 161        | 21 583        | 6       |
| Muud võlad                       | 20 218        | 2 452         |         |
| Intressivõlad                    | 629           | 1 530         |         |
| Võlad emattevõttele              | 1 681         | 898           |         |
| Muud lühiajalised võlad          | 17 908        | 24            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>96 687</b> | <b>67 040</b> |         |

## Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Töötasude kohustus              | 13 017        | 8 407         |
| Puhkusetasude kohustus          | 12 558        | 12 116        |
| Muud võlad                      | 64            | 64            |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>25 639</b> | <b>20 587</b> |

## Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2011     | 31.12.2010       |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 635 138        | 1 602 058        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 168 834        | 425 863          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>803 972</b> | <b>2 027 921</b> |

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

|                                               | 2011           | 2010           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes   |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                  |                |                |
| Eesti                                         | 880 263        | 654 009        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>    | <b>880 263</b> | <b>654 009</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                        | <b>880 263</b> | <b>654 009</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                 |                |                |
| Halduslepingud                                | 174 544        | 214 604        |
| Renditulu ja renditeenusega seotud vahendused | 705 111        | 437 821        |
| Mitmesugused vahendused                       | 608            | 1 584          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                        | <b>880 263</b> | <b>654 009</b> |

## Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2011          | 2010     |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 26 385        | 0        |
| Traavid, viivised ja hüvitised                             | 4 946         | 0        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>31 331</b> | <b>0</b> |

## Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2011           | 2010           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 237 283        | 169 106        |
| Ruumide haldamise kulud                          | 71 245         | 2 622          |
| Seadmete halduskulu                              | 9 966          | 1 137          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>318 494</b> | <b>172 865</b> |

## Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                               | 2011           | 2010           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                     | 134 828        | 129 698        |
| Sotsiaalmaksud                                | 47 894         | 46 956         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                      | <b>182 722</b> | <b>176 654</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale | 11             | 11             |

## Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2011             | 2010     |
|-------------------------------------------------------------|------------------|----------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 1 683 560        | 0        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                              | 18               | 0        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>1 683 578</b> | <b>0</b> |

## Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                                               | 2011           | 2010           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | 131 348        | 93 335         |
| Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt       | -64 871        | 55 857         |
| Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest                   | -64 871        | 55 857         |
| Intressitulud                                                 | 45 713         | 63 885         |
| Intressitulu hoiustelt                                        | 6 260          | 24 432         |
| Intressitulu laenudelt                                        | 39 453         | 39 453         |
| Intressikulud                                                 | -10 505        | -10 597        |
| Intressikulu laenudelt                                        | -10 505        | -10 597        |
| <b>Kokku finantstulud ja -kulud</b>                           | <b>101 685</b> | <b>202 480</b> |

## Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                      | 31.12.2011 |            | 31.12.2010 |            |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                      | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Emaettevõtja                                                         | 18 468     | 1 681      | 34 201     | 898        |
| Sidusettevõtjad                                                      | 869 757    |            | 830 304    | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud |            | 604        | 0          | 709        |

|                 | 2011   |         | 2010   |         |
|-----------------|--------|---------|--------|---------|
|                 | Ostud  | Müügid  | Ostud  | Müügid  |
| Emaettevõtja    | 15 463 | 505 760 | 10 562 | 514 620 |
| Sidusettevõtjad | 0      | 133 999 | 96     | 133 999 |

|                                                                                      |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b> |             |             |
|                                                                                      | <b>2011</b> | <b>2010</b> |

|                 |       |        |
|-----------------|-------|--------|
| Arvestatud tasu | 8 643 | 12 162 |
|-----------------|-------|--------|

## Aruande digitaalallkirjad

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KAIRE KREVALD      | Juhatuse liige     | 11.06.2012           |
| TÕNU SOOARU        | Juhatuse liige     | 12.06.2012           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing TTK Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing TTK Investeeringud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 arvnaõtjate 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 31.12.2011 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

18.06.2012

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ENN LEPPIK         | Vandeaudiitor      | 18.06.2012           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2011     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 027 921      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -1 223 949     |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>803 972</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 803 972        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>803 972</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 705111          | 80.10%      | Jah            |
| Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel       | 6832       | 174544          | 19.83%      | Ei             |
| Muu mujal liigitamata teenindus                      | 9609       | 608             | 0.07%       | Ei             |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                             | Isikukood / registrikood / sünniaeg | Elukoht / Asukoht                                  | Osaluse suurus ja valuuta |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| Tulundusühistu Tartu Tarbijate Kooperatiiv | 10151355                            | Riia 2                                             | 1437000 EEK               |
| Osaühing SEN Kinnisvara                    | 11077263                            | Kreutzwaldi 38-2, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti | 20000 EEK                 |

## Sidevahendid

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