

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** VK Kvartal OÜ

**registrikood:** 14042096

**tänava/talu nimi,** Vallikraavi tn 3  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51003

**e-posti aadress:** janek@giga.ee

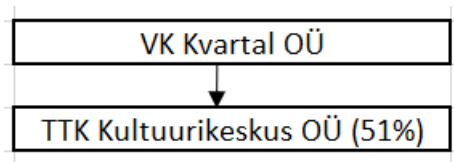
## Sisukord

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                          | 6  |
| Konsolideeritud bilanss                               | 6  |
| Konsolideeritud kasumiaruanne                         | 7  |
| Konsolideeritud rahavoogude aruanne                   | 8  |
| Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne          | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                    | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                             | 10 |
| Lisa 2 Raha                                           | 12 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                           | 12 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad               | 13 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad               | 13 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud                       | 14 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad                         | 15 |
| Lisa 8 Laenukohustised                                | 16 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                            | 18 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad             | 18 |
| Lisa 11 Osakapital                                    | 19 |
| Lisa 12 Müügitulu                                     | 19 |
| Lisa 13 Muud äritulud                                 | 19 |
| Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused           | 19 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud                     | 20 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                                   | 20 |
| Lisa 17 Intressikulud                                 | 20 |
| Lisa 18 Seotud osapooled                              | 20 |
| Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva              | 21 |
| Lisa 20 Konsolideerimata bilanss                      | 22 |
| Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne                | 22 |
| Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne          | 23 |
| Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne | 24 |
| Aruande allkirjad                                     | 25 |
| Vandeauditori aruanne                                 | 26 |

## TEGEVUSARUANNE

### Konsolideerimisrupi struktuur

Konsolideerimisgrupi struktuur 31.12.2017 seisuga:



### Emaettevõtte

OÜ VK Kvartal asutati 2016.aastal mais, äritegevust alustati detsembris samal aastal. Ettevõtte osad kuuluvad aruande koostamise hetkel Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi OÜ'le.

16.detsembril 2016 soetati tütarettevõtte OÜ TTK Kultuurikeskus (51%), kelle põhitegevuseks on kinnisvara üürimine, haldamine ja arendamine.

VK Kvartal OÜ tegevus hõlmab ka laenude andmist seotud osapooltele ja sellest intressitulu saamist.

Aruande koostamise hetkel on juhtkond hinnanud ettevõtte jätkusuutlikkust vähemalt 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva ning ettevõtte ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust. Seisuga 31.12.2017 ületasid tähtajalised kohustused käibevara 889 tuhande euro võrra. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttele majandusraskusi järgnevatel aastatel, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused (laenu andjad on kinnitanud valmisolekut maksetähtaegsid pikendada.)

VK Kvartal OÜ olulisemad finantssuhtarvud olid:

| Finantssuhtarv                                                               | Valem                                       | 2017     | 2016    |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------|---------|
| Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)                                    | Käibevara-Lühiajalised kohustused           | -889 992 | -10 890 |
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades) | Käibevara / Lühiajalised kohustused         | 0,0001   | 0,29    |
| Maksevalmiduse kordaja (kordades)                                            | Raha / Lühiajalised kohustused              | 0,0001   | 0,09    |
| Võlakordaja (kordades)                                                       | Koguvõlgnevus / Varad                       | 0,97     | 0,97    |
| Likviidsuskordaja                                                            | Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused | 0,0001   | 0,29    |

### Tütarettevõtte

TTK Kultuurikeskus OÜ (edapidi ka „Kvartal“) on Tartu kesklinnas asuva uusima ärikeskuse, multifunktsionaalse hoonestatud kinnistu Kvartal haldaja.

Kvartali põhitegevuseks on nimetatud hoones asuvate äriruumide üürimine, haldamine ja arendamine. Alates 2016. aasta 21. maist on kasutuses -2 ja -1 korrustel asuv parkla ning 0., 1. ja 2. korrustel paiknevad kaubandus- ja toitlustuspinnad.

2016. aasta sügisel avati keskuse 4. korrusel asuvad teeninduspinnad. 2016. aasta detsembri algusest ootavad kliente Aleksandri tänava äärde jääv V spaa- ja konverentsihotell ning hoone 4. korrusel laiuv vee- ja tervisekeskus

V Spa. Viimistlustööd mitmetel büroopindadel lõpetatakse 2017-2018 aastal. Ehituslik investeering keskuse valmimisse jääb ca 50 miljoni euro juurde. Kvartali hallatavas keskuses on kokku ca 55 000 ruutmeetrit kogupinda, millest kasulikku äripinda on ca 45 000 m<sup>2</sup>.

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 aastaaegadel.

#### Kvartali majandustegevuse keskkonnast üldiselt

Ärikinnisvara valdkonnas 2017. aasta jooksul märkimisväärsed muudatusi Tartus ei toimunud. Tegemist on olnud antud aruande koostamise hetkeni ja on järgnevatel majandusaastatel eeldatavalt jätkuvalt üürituruga ning ostu-müügitehinguid tehakse vaid üksikuid.

#### Finantstulemused ja riskide maandamine

2017. aastal teenis Kvartal 2 347 481 eurot kasumit 6 820 469 eurose müügitulu juures. AS LHV Pank on ettevõttesse omanike-investorite poolt investeeritava kapitali peamine koondaja ja investorite esindaja. 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.

Kvartali peamised suhtarvud aruandeaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetodika:

| <b>Finantssuhtarv</b>                                                           | <b>Valem</b>                                                           | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)                                       | Käibevara-Lühiajalised kohustused                                      | -1 180 023  | -3 473 698  |
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)=<br>Likviidsuskordaja (kordades) | Käibevara / Lühiajalised kohustused                                    | 0,56        | 0,29        |
| Maksevalmiduse kordaja (kordades)                                               | Raha / Lühiajalised kohustused                                         | 0,36        | 0,09        |
| Võlakordaja (kordades)                                                          | Koguvõlgnevus / Varad                                                  | 0,88        | 0,92        |
| Likviidsuskordaja                                                               | Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused                            | 0,56        | 0,29        |
| Koguvara tulutoovustase (ROA) %                                                 | Aruandeaasta kasum/Keskmine varad                                      | 4,13%       | 7,62%       |
| Omakapitali tulutase (ROE) %                                                    | Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital                                 | 39,58%      | 106,66%     |
| Laenukattekordaja (DSCR)                                                        | Perioodi teenitud EBITDA/sama per. laenumaksed koos intressiga         | 1,36        | 0,89        |
| Omakapitali suhtarv                                                             | Omakapital/Bilansimaht                                                 | 12,40%      | 8,43%       |
| Omakapitali suhtarv                                                             | (Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus)/Bilansimaht          | 33,46%      | 28,17%      |
| LTV suhtarv (%)                                                                 | Kasutuses olev pangalaenu summa /Tagatisega koormatud vara turuväärtus | 57,45%      | 60,05%      |

#### **Grupp**

Seisuga 31. detsember 2017 ületasid grupi lühiajalised kohustused käibevara 2 070 tuhande euro võrra. VK Kvartali OÜ konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital grupile majandusraskusi järgnevatel aastatel, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab grupp katta kõik lühiajalised kohustused.

#### **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.

Aruande kuupäeva järgselt on VK Kvartal OÜ saanud täiendavat tagatiseta laenu 410.050 eurot (intressimäär 2,5%, tagastustähtaeg 2018).

Tütarettevõtte on investeerinud 2018.aastal täiendavalt 311 565 eurot Kvartali keskusesse.

Tütarettevõtte on maksnud pangaga kooskõlastatult septembris 2018.aastal VK Kvartalile intresse summas 45 600 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2017        | 31.12.2016        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 960 306           | 462 364           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 520 201           | 885 372           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>1 480 507</b>  | <b>1 347 736</b>  |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 54 127 982        | 53 297 982        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 162 632           | 184 048           | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>54 290 614</b> | <b>53 482 030</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>55 771 121</b> | <b>54 829 766</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 2 029 565         | 1 704 667         | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 1 520 957         | 3 127 659         | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>3 550 522</b>  | <b>4 832 326</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 47 376 700        | 47 462 433        | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 664 070           | 673 413           | 9       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>48 040 770</b> | <b>48 135 846</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>51 591 292</b> | <b>52 968 172</b> |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                                                 | 3 000             | 3 000             | 11      |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 263 722           | 0                 |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 1 167 969         | 263 722           |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>1 434 691</b>  | <b>266 722</b>    |         |
| Vähemusosalus                                                            | 2 745 138         | 1 594 872         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>4 179 829</b>  | <b>1 861 594</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>55 771 121</b> | <b>54 829 766</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2017             | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 6 820 469        | 318 948                    | 12      |
| Muud äritulud                                            | 362 459          | 0                          | 13      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused                      | -2 887 992       | -244 722                   | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                                | -81 562          | -1 483                     | 15      |
| Tööjõukulud                                              | -14 406          | -742                       | 16      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                      | -51 028          | -2 072                     | 7       |
| Muud ärikulud                                            | -8 353           | -3 140                     |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>4 139 587</b> | <b>66 789</b>              |         |
| Intressitulud                                            | 111              | 1                          |         |
| Intressikulud                                            | -1 821 399       | -77 555                    | 17      |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | -65              | 269 200                    | 5       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>2 318 234</b> | <b>258 435</b>             |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>2 318 234</b> | <b>258 435</b>             |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 1 167 969        | 263 722                    |         |
| Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)                  | 1 150 265        | -5 287                     |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                                 | 2017              | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                   |                            |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 4 139 587         | 66 789                     |         |
| Korrigeerimised                                                 |                   |                            |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 51 028            | 2 072                      | 7       |
| Muud korrigeerimised                                            | -257 052          | 0                          | 6,13    |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>-206 024</b>   | <b>2 072</b>               |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | 345 171           | -321 020                   | 3       |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 45 823            | 253 829                    | 9       |
| Laekunud intressid                                              | 111               | 0                          |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>4 324 668</b>  | <b>1 670</b>               |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                   |                            |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -29 612           | 0                          | 7       |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | -2 844 923        | 0                          | 6,9     |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                             | -27 816           | -1 260 000                 | 5       |
| Antud laenud                                                    | 0                 | -6 711 600                 | 5       |
| Muud laekumised investeerimistegevusest                         | 0                 | 485 653                    |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-2 902 351</b> | <b>-7 485 947</b>          |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                   |                            |         |
| Saadud laenud                                                   | 1 977 125         | 7 985 000                  | 8       |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -1 737 960        | 0                          |         |
| Makstud intressid                                               | -1 163 540        | -41 359                    |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-924 375</b>   | <b>7 943 641</b>           |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>497 942</b>    | <b>459 364</b>             |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 462 364           | 3 000                      | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>497 942</b>    | <b>459 364</b>             |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 960 306           | 462 364                    | 2       |



## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                                                             |                             |               | Kokku     |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------|
|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                             | Vähemusosalus |           |
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses                                 | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |               |           |
| 02.05.2016                     | 3 000                                                       | 0                           | 0             | 3 000     |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 263 722                     | -5 286        | 258 436   |
| Muud muutused<br>omakapitalis  | 0                                                           | 0                           | 1 600 158     | 1 600 158 |
| 31.12.2016                     | 3 000                                                       | 263 722                     | 1 594 872     | 1 861 594 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                                                           | 1 167 969                   | 1 150 266     | 2 318 235 |
| 31.12.2017                     | 3 000                                                       | 1 431 691                   | 2 745 138     | 4 179 829 |

Osakapitali osas vaata täiendavat informatsiooni lisast 11, äriühenduse osas (muud muutused omakapitalis) lisast 5.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFS on 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. Ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud tütarettevõtte OÜ TTK Kultuurikeskus. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil).

Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused ning tekkinud positiivne firmaväärtus konsolideeritud bilansis ning osalus omandatud tütarettevõtte tuludes ja kuludes kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes.

Juhul kui äriühendusest tekib negatiivne firmaväärtus, siis kajastab omandav ettevõtte koheselt kogu negatiivse firmaväärtuse, mis jääb alles pärast ostuanalüüsi korrigeerimisi, konsolideeritud kasumiaruandes tuluna.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Ettevõtte bilansis oleva kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, seega kajastatakse kinnisvarainvesteeringud pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### 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 ja soetamisega otseselt seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust elueast.

**Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)**

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

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

**Rendid**

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kontsern kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustuse tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustus tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

**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.

**Tulud**

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

**Seotud osapooled**

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Ettevõtte seotud osapoolteks on:

- tütarettevõtte ise, tütarettevõtet kui ka tütarettevõtte esindajakontot kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- olulise osalusega juriidilisest isikust omanik;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning omanikettevõtte olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele;
- punktides a ja c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                        | 31.12.2017     | 31.12.2016     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontode jäägid | 959 447        | 462 364        |
| Sularaha               | 859            | 0              |
| <b>Kokku raha</b>      | <b>960 306</b> | <b>462 364</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 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          |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>520 201</b> | <b>520 201</b> |         |

|                                    | 31.12.2016     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 870 296        | 870 296        |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 991 838        | 991 838        |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -121 542       | -121 542       |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 11 026         | 11 026         | 4       |
| Ettemaksed                         | 4 050          | 4 050          |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 3 990          | 3 990          |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 60             | 60             |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>885 372</b> | <b>885 372</b> |         |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2017   |               | 31.12.2016    |               |
|-----------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg     | Ettemaks      | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     |              | 52 549        |               | 65 620        |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 108           |               | 195           |
| Erisoodustuse tulumaks                        |              | 99            |               | 13            |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 182           |               | 335           |
| Kohustuslik kogumispension                    |              | 11            |               | 24            |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 0             |               | 24            |
| Ettemaksukonto jääk                           | 7 206        |               | 11 026        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>7 206</b> | <b>52 949</b> | <b>11 026</b> | <b>66 211</b> |

Maksude ettemaksete osas vt ka lisa 3 ja maksuvõlgade osas lisa 9.

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                     | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                    | 31.12.2016       | 31.12.2017 |
| 11107505                                               | TTK Kultuurikeskus OÜ  | Eesti      | kinnisvara haldamine ja arendamine | 51               | 51         |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon              |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2016       | 31.12.2017       |
| TTK Kultuurikeskus OÜ                                                 | 1 665 471        | 1 665 471        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>1 665 471</b> | <b>1 665 471</b> |

16.12.2016 ostis OÜ VK Kvartal tütarettevõtte TTK Kultuurikeskus OÜ, makstes 51%-lise osaluse eest 1 260 000 eurot; omandamisega otseselt seotud väljaminekud moodustasid täiendavalt 13 908 eurot.

Vastavalt osa müügilepingule arvati osa soetusmaksumuse koosseisu 2017-2018.a tasumisele kuuluvad summad 422 958 eurot diskonteerituna 4%-ga, st summas 391 563 eurot (vt ka lisa 9).

Omandatud netovara õiglase väärtus oli 1 665 471 eurot.

Tegemist oli sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega, mida kajastati ostumeetodil.

Tehingu käigus soetati osa müüjalt nõudeõigus (laen koos kõikide sellega seotud õiguste ja kohustustega) tütarettevõtja vastu hinnaga 6 711 600 eurot.

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
|                                           |                   |
| Lisandumised äriühenduste kaudu           | 53 297 982        |
| <b>31.12.2016</b>                         | <b>53 297 982</b> |
| Ostud ja parendused                       | 572 946           |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 257 054           |
| <b>31.12.2017</b>                         | <b>54 127 982</b> |

|                                                 | 2017       | 02.05.2016 - 31.12.2016 |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 6 212 292  | 269 590                 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -1 813 154 | -146 248                |

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 (31.12.2016.a sama)

\* Vakantsus 3% (31.12.2016.a I aastal 4%, järgnevatel 3%)

\* Diskontomäär 9,1% (31.12.2016.a 9,4%) ning kapitalisatsioonimäär 7,5% 31.12.2016.a 7,4%).

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 13.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                 |                    |                             | Kokku   |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------------|---------|
|                                 | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |         |
|                                 |                    |                             |         |
| Lisandumised äriühenduste kaudu | 22 453             | 163 667                     | 186 120 |
| Amortisatsioonikulu             | -202               | -1 870                      | -2 072  |
|                                 |                    |                             |         |
| <b>31.12.2016</b>               |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus                  | 24 208             | 176 206                     | 200 414 |
| Akumuleeritud kulum             | -1 957             | -14 409                     | -16 366 |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 22 251             | 161 797                     | 184 048 |
|                                 |                    |                             |         |
| Ostud ja parendused             | 0                  | 29 612                      | 29 612  |
| Amortisatsioonikulu             | -4 842             | -46 186                     | -51 028 |
|                                 |                    |                             |         |
| <b>31.12.2017</b>               |                    |                             |         |
| Soetusmaksumus                  | 24 208             | 205 818                     | 230 026 |
| Akumuleeritud kulum             | -6 799             | -60 595                     | -67 394 |
| <b>Jääkmaksumus</b>             | 17 409             | 145 223                     | 162 632 |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                                                | 31.12.2017        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                                                |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Lühiajalised laenud                                            |                   |                                   |                     |             |                        |             |             |
| Laen muult äriühingult                                         | 11 500            | 11 500                            |                     |             | 2,5%                   | EUR         | 2018.a.     |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>                               | 11 500            | 11 500                            |                     |             |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                                            |                   |                                   |                     |             |                        |             |             |
| Pangalaen                                                      | 31 961 365        | 1 809 017                         | 30 152 348          |             | 6 kuu Euribor+3,5%     | EUR         | 2020.a.     |
| Laenud vähemusosanikelt                                        | 6 448 400         |                                   | 6 448 400           |             | 4%                     | EUR         | 2020.a.     |
| Laen A tütarettevõtte juhtkonnaga seotud juriidiliselt isikult | 3 000 000         |                                   | 3 000 000           |             | 4%                     | EUR         | 2020.a.     |
| LAen muult äriühingult                                         | 7 375 000         | 180 000                           | 7 195 000           |             | Eurobir (min 0%)+3,75% | EUR         | 2021.a.     |
| Laen B tütarettevõtte juhtkonnaga seotud juriidiliselt isikult | 610 000           | 29 048                            | 580 952             |             | 3,5%                   | EUR         | 2021.a.     |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                               | 49 394 765        | 2 018 065                         | 47 376 700          |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                                   | <b>49 406 265</b> | <b>2 029 565</b>                  | <b>47 376 700</b>   |             |                        |             |             |

|                                                                | 31.12.2016        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär           | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|------------------------|-------------|-------------|
|                                                                |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                        |             |             |
| Pikaajalised laenud                                            |                   |                                   |                     |             |                        |             |             |
| Pangalaen                                                      | 32 908 700        | 1 704 667                         | 31 204 033          |             | 6 kuu Euribor+3,5%     | EUR         | 2020.a.     |
| Laenud vähemusosanikelt                                        | 6 448 400         | 0                                 | 6 448 400           |             | 4%                     | EUR         | 2020.a.     |
| Laen A tütarettevõtte juhtkonnaga seotud juriidiliselt isikult | 1 825 000         | 0                                 | 1 825 000           |             | 4%                     | EUR         | 2020.a.     |
| Laen muult äriühingult                                         | 7 375 000         | 0                                 | 7 375 000           |             | Eurobir (min 0%)+3,75% | EUR         | 2021.a.     |
| Laen A tütarettevõtte juhtkonnaga seotud juriidiliselt isikult | 610 000           | 0                                 | 610 000             |             | 3,5%                   | EUR         | 2021.a.     |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>                               | 49 167 100        | 1 704 667                         | 47 462 433          |             |                        |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>                                   | <b>49 167 100</b> | <b>1 704 667</b>                  | <b>47 462 433</b>   |             |                        |             |             |

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2017        | 31.12.2016        |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Muud varad   | 54 127 982        | 53 297 982        |
| <b>Kokku</b> | <b>54 127 982</b> | <b>53 297 982</b> |



## TAGATIS

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Tartu maakond Tartu linn Riia tn 2 summas 40 608 000 eurot. Teised laenud on tagatiseta. Osanike ja tütarettevõtte juhtkonnaga seotud juriidiliselt isikult (laen A) poolt antud laenud on allutatud pangalaenust tulenevatele nõuetele.

## ERITINGIMUSED

Ettevõtte ei või panga eelneva kirjaliku nõusolekuta alustada oma osanikelt võetud laenude tagastamist ja eelnimetatud laenudelt arvestatud intresside tasumist. Ettevõtte ei või ka panga eelneva kirjaliku kooskõlastuseta maksta oma osanikele dividende ja mitte vähendada ühelgi muul viisil omakapitali.

Kui TTK Kultuurikeskus OÜ 12 kuu (edaspidi: arvestusperiood) võlteeninduse kattekordaja (DSCR) on:

- 1) alla 1.25, on Intressimääraks 6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0) + 3.50%;
- 2) võrdne või üle 1.25, on Intressimääraks 6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0) + 2.400% aastas.

DSCR on arvestusperioodi EBITDA (kasum enne intressikulu, tulumaksu, kulumu ja amortisatsiooni mahaarvamist) jagatud arvestusperioodi jooksul tasumisele kuuluva(te) võlakohustus(t)ega. Mitterahalisi kirjeid (sealhulgas vara ümberhindlusi) EBITDA arvutuses arvesse ei võeta.

TTK Kultuurikeskus DSCR oli 31.12.17 seisuga 1,36 (31.12.16 seisuga 0,89).

Kui TTK Kultuurikeskus OÜ kasutuses olev pangalaenu summa ületab 70% tagatisega koormatud vara turuväärtusest (edaspidi: „LTV suhtarv“), siis on pangal õigus ühepoolset tõsta lepingujärgset kehtivat intressimäära tasemele 6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0) + 3.50%.

Kui LTV suhtarv on võrdne või väiksem kui 70%, siis alandab pank Laenusaja kirjaliku avalduse alusel intressimäära tasemele 6 kuu EURIBOR (kuid mitte väiksem kui 0) + 2.400%. LTV suhtarvu mõõdetakse üks kord aastas alates 01.01.2018.a.

TTK Kultuurikeskuse LTV suhtarv oli 31.12.17 seisuga 57,45% (31.12.16 seisuga 60,05%).

## TEHINGUD

2016.a äriühenduse käigus saadi laenukohustusi 41 182 100 eurot (vt ka lisa 5) ning täiendavat laenu muult äriühingult summas 7 375 000 eurot ning tütarettevõtte juhtkonnaga seotud äriühingult 610 000 eurot.

2017.a saadi täiendavat pangalaenu summas 790 625 eurot. Tütarettevõtte juhtkonnaga seotud ühingult saadi laenu 1 175 000 eurot ning muult äriühingult 11500 eurot.

2017.a tagastati pangalaenu summas 1 737 960 eurot ja intresse summas 1 163 540 eurot.

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 459 856          | 459 856                           |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 731              | 731                               |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 52 949           | 52 949                            |                     | 4       |
| Muud võlad                       | 1 004 271        | 340 201                           | 664 070             |         |
| Intressivõlad                    | 940 214          | 276 144                           | 664 070             |         |
| Muud viitvõlad                   | 64 057           | 64 057                            |                     |         |
| Deposiidid                       | 273 903          | 273 903                           |                     |         |
| Võlg osa soetamisest             | 393 317          | 393 317                           |                     | 5       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>2 185 027</b> | <b>1 520 957</b>                  | <b>664 070</b>      |         |

|                                  | 31.12.2016       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 2 785 300        | 2 785 300                         | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele               | 1 065            | 1 065                             | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 66 211           | 66 211                            | 0                   | 4       |
| Muud võlad                       | 327 021          | 31 798                            | 295 223             |         |
| Intressivõlad                    | 297 951          | 2 728                             | 295 223             |         |
| Muud viitvõlad                   | 29 070           | 29 070                            | 0                   |         |
| Deposiidid                       | 229 912          | 229 912                           | 0                   |         |
| Võlg osa soetamisest             | 391 563          | 13 373                            | 378 190             | 5       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 801 072</b> | <b>3 127 659</b>                  | <b>673 413</b>      |         |

Võlad tarnijatele hulgas seisuga 31.12.2016 on kinnisvarainvesteeringu eest tasumata võlgu summas 2 361 501 eurot. 2017. aastal on tasutud kinnisvarainvesteeringu eest 2 844 923 eurot ning tasaarveldatud nõudega 20 000 eurot. Seisuga 31.12.2017 oli kinnisvarainvesteeringu eest tasumata summa 69 525 eurot.

Intressivõlad on seotud saadud laenudega (vt lisa 8) ning tegemist on olulises osas võlgadega seotud isikutele (vt lisa 18).

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017       | 31.12.2016     |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                |
| Võimalikud dividendid                       | 1 145 353        | 210 978        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 286 338          | 52 744         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 431 691</b> | <b>263 722</b> |

Dividendide osas vt lisainformatsiooni ka lisast 8.

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 000      | 3 000      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2017             | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|----------------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                            |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                            |         |
| Eesti                                       | 6 820 469        | 318 948                    |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>6 820 469</b> | <b>318 948</b>             |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 820 469</b> | <b>318 948</b>             |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                            |         |
| Üüritulu ja vahendatavad tegevused          | 6 212 292        | 269 590                    | 6       |
| Turundustulud                               | 205 635          | 9 747                      |         |
| Muud müügitulud                             | 402 542          | 39 611                     |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>6 820 469</b> | <b>318 948</b>             |         |

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2017           | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 257 054        | 0                          | 6       |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 105 405        | 0                          |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>362 459</b> | <b>0</b>                   |         |

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2017             | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 |
|--------------------------------------------------|------------------|----------------------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 1 702 226        | 60 306                     |
| Alltöövõtutööd                                   | 1 071 938        | 37 957                     |
| Ruumide halduskulud                              | 99 642           | 146 248                    |
| Seadmete halduskulud                             | 14 186           | 211                        |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>2 887 992</b> | <b>244 722</b>             |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2017          | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 |
|-------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 59 444        | 0                          |
| Õigusabi                                  | 17 205        | 1 304                      |
| Muud üldhalduskulud                       | 4 913         | 179                        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>81 562</b> | <b>1 483</b>               |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2017          | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| Palgakulu                                            | 10 770        | 566                        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 3 636         | 176                        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>14 406</b> | <b>742</b>                 |
| Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale        | 1             | 1                          |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |               |                            |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 0             | 1                          |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 1             | 0                          |

## Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

|                                     | 2017              | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 |
|-------------------------------------|-------------------|----------------------------|
| Intressikulu laenudelt              | -1 158 639        | -53 545                    |
| Intressikulu muudelt laenudelt      | -647 097          | -24 010                    |
| Intressikulu diskonteeritult võlalt | -15 663           | 0                          |
| <b>Kokku intressikulud</b>          | <b>-1 821 399</b> | <b>-77 555</b>             |

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                                    |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                              |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused | 2017  | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|
| Arvestatud tasu                                                               | 6 600 | 0                          |

Advokaadibüroo Pohla & Hallmägi OÜ on VK Kvartal OÜ osa omanik.

Saldod ja tehingud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikega:

- \*ostetud teenuseid 684 044 euro eest (võrdlusperioodil 29 616 euro eest)
- \*müüdud teenuseid 36 064 euro eest (võrdlusperioodil 0 euro eest)
- \*arvestatud intressikulu saadud laenudelt 273 598 eurot (võrdlusperioodil 10 919 euro eest)
- \*võlad teenuste ostude eest 196 939 eurot (31.12.2016.a 71 077 eurot)
- \*võlad muudest tehingutest 393 317 eurot (31.12.2016.a 378 190 eurot)
- \*laenuvõlad 6 448 400 eurot (31.12.2016.a 6 448 400 eurot)
- \*intressivõlad 527 885 eurot (31.12.2018.a 269 949 eurot)

Saldod ja tehingud tütarettevõtte juhtkonnaga seotud ettevõtjatega:

- \*ostetud teenuseid 312 293 euro eest (võrdlusperioodil 9 403 euro eest)
- \*müüdud teenuseid 1 577 658 euro eest (võrdlusperioodil 115 992 euro eest)
- \*arvestatud intressikulu saadud laenudelt 126 413 eurot (võrdlusperioodil 1 963 euro eest)
- \*saadud laenu 1 175 000 eurot - intressimäär 4%, tagastustähtaeg 2020.a (võrdlusperioodil 610 000 eurot - intressimäär 3,5%, tagastustähtaeg 2021.a)
- \*nõuded teenuste müügi eest 205 236 eurot (31.12.2016.a 349 784 eurot)
- \*võlad teenuste ostude eest 44 865 eurot (31.12.2016.a 145 112 eurot)
- \*laenuvõlad 3 610 000 eurot (31.12.2016.a 2 435 000 eurot)
- \*intressivõlad 140 890 eurot (31.12.2016.a 17 205 eurot)

## Lisa 19 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande kuupäeva järgselt on VK Kvartal OÜ saanud täiendavat tagatiseta laenu 410.050 eurot(intressimäär 2,5%, tagastustähtaeg 2018).

Tütarettevõtte on investeerinud 2018.aastal täiendavalt 311 565 eurot Kvartali keskusesse.

Tütarettevõtte maksis septembris 2018.aastal pangaga kooskõlastatult VK Kvartal OÜ-le intresse summas 45 600 eurot.

## Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017       | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 60               | 16 390           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>60</b>        | <b>16 390</b>    |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 665 471        | 1 665 471        |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 7 261 032        | 6 992 568        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>8 926 503</b> | <b>8 658 039</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>8 926 563</b> | <b>8 674 429</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 220 548          | 0                |
| Võlad ja ettemaksed                          | 669 504          | 27 281           |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>890 052</b>   | <b>27 281</b>    |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 7 775 952        | 7 985 000        |
| Võlad ja ettemaksed                          | 17 581           | 389 924          |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>7 793 533</b> | <b>8 374 924</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>8 683 585</b> | <b>8 402 205</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 000            | 3 000            |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 269 224          | 0                |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -29 246          | 269 224          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>242 978</b>   | <b>272 224</b>   |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>8 926 563</b> | <b>8 674 429</b> |

## Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -58            | -10                        |
| <b>Kokku äriksam (-kahjum)</b>              | <b>-58</b>     | <b>-10</b>                 |
| Intressitulud                               | 268 465        | 11 768                     |
| Intressikulud                               | -297 653       | -11 734                    |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 0              | 269 200                    |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-29 246</b> | <b>269 224</b>             |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-29 246</b> | <b>269 224</b>             |

## Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2017           | 02.05.2016 -<br>31.12.2016 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Rahavood äritegevusest                                |                |                            |
| Ärikasum (kahjum)                                     | -58            | -10                        |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 44             | 0                          |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>-14</b>     | <b>-10</b>                 |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                |                            |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                   | -27 816        | -1 260 000                 |
| Antud laenud                                          | 0              | -6 711 600                 |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-27 816</b> | <b>-7 971 600</b>          |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                |                            |
| Saadud laenud                                         | 11 500         | 7 985 000                  |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>11 500</b>  | <b>7 985 000</b>           |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-16 330</b> | <b>13 390</b>              |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 16 390         | 3 000                      |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-16 330</b> | <b>13 390</b>              |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 60             | 16 390                     |

## Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                                                                                            |                             |                             | Kokku            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                                                                            | Osakapital<br>nimiväärtuses | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                  |
| <b>02.05.2016</b>                                                                                          | 0                           |                             | 0                |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                             | 0                           | 269 224                     | 269 224          |
| Emiteeritud osakapital                                                                                     | 3 000                       |                             | 3 000            |
| <b>31.12.2016</b>                                                                                          | 3 000                       | 269 224                     | 272 224          |
| Valitseva ja olulise<br>mõju all olevate<br>osaluste bilansiline<br>väärtus                                |                             |                             | -1 665 471       |
| Valitseva ja olulise<br>mõju all olevate<br>osaluste väärtus<br>arvestatuna<br>kapitaliosaluse<br>meetodil |                             |                             | 1 659 969        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital<br/>31.12.2016</b>                                    |                             |                             | <b>266 722</b>   |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                             |                             | -29 246                     | -29 246          |
| <b>31.12.2017</b>                                                                                          | 3 000                       | 239 978                     | 242 978          |
| Valitseva ja olulise<br>mõju all olevate<br>osaluste bilansiline<br>väärtus                                |                             |                             | -1 665 471       |
| Valitseva ja olulise<br>mõju all olevate<br>osaluste väärtus<br>arvestatuna<br>kapitaliosaluse<br>meetodil |                             |                             | 2 857 184        |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital<br/>31.12.2017</b>                                    |                             |                             | <b>1 434 691</b> |



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.09.2018

**VK Kvartal OÜ (registrikood: 14042096) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                                        |                      |
|--------------------|----------------------------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll                     | Allkirja andmise aeg |
| JANEK VEEBER       | Juhatuse liige                         | 26.09.2018           |
| Resolutsioon:      | Kinnitada 2017.a majandusaasta aruanne |                      |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

VK Kvartal OÜ osanikule

### Arvamus

Oleme auditeerinud VK Kvartal OÜ ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud 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 kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

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

### Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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, väärresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantssteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

/digitaalselt allkirjastatud/  
Monika Karniol  
Vandeauditori number 272

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

26.09.2018

## Audiitorite digitaalallkirjad

VK Kvartal OÜ (registrikood: 14042096) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| MONIKA KARNIOL     | Vandeaudiitor      | 26.09.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 263 722          |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 167 969        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 431 691</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 431 691        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 431 691</b> |

**Sidevahendid**

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Liik            | Sisu          |
| E-posti aadress | janek@giga.ee |