

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing TTK Investeeringud

registrikood: 11351398

tänava/talu nimi, Ujula 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51008

telefon: +372 5255442

e-posti aadress: kaire@tartutk.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 10 Kasutusrent	13
Lisa 11 Laenukohustused	14
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 13 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	16
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 18 Tööjõukulud	16
Lisa 19 Muud ärikulud	17
Lisa 20 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

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

Arenguplaanid järgnevat aastaks

2013. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Riia 2, Jaama 173 ja Lembitu 2 ärihoonete haldamistegevus ning Riia 2 arendusprojektiga seonduvad tööd.

Olulisemad tegevusnäitajad

2012. aastal teenis ettevõtte 645 545 eurot kasumit 914 365 eurose 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 meetodikat:

<u>Lähteandmed (tuh.eurodes)</u>	2012	2011
Käibevara	1 983	2 140
Lühiajalised kohustused	1 832	177
Raha	225	528
Kohustused	4 358	519
Varad	12 445	7 960
Aruandeaasta kasum	646	-1 224
Keskmine omakapital	7 764	7 306

Finantssuhtarv	Valem	2012	2011
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,08	12,07
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	0,12	2,98
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,35	0,07
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	1,08	12,07
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmised varad	6,33%	-15,38%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	8,32%	-16,75%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	224 876	528 003	2
Finantsinvesteeringud	1 489 867	1 399 099	3
Nõuded ja ettemaksed	268 205	212 863	4
Kokku käibevara	1 982 948	2 139 965	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 261 286	2 139 745	7
Kinnisvarainvesteeringud	8 200 000	3 680 000	9
Materiaalne põhivara	683	0	
Kokku põhivara	10 461 969	5 819 745	
Kokku varad	12 444 917	7 959 710	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	215 268	80 607	11
Võlad ja ettemaksed	1 617 007	96 687	12
Kokku lühiajalised kohustused	1 832 275	177 294	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 526 197	341 516	11
Kokku pikaajalised kohustused	2 526 197	341 516	
Kokku kohustused	4 358 472	518 810	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	93 119	93 119	
Ülekurss	6 532 601	6 532 601	
Kohustuslik reservkapital	11 208	11 208	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	803 972	2 027 921	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	645 545	-1 223 949	
Kokku omakapital	8 086 445	7 440 900	
Kokku kohustused ja omakapital	12 444 917	7 959 710	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	914 365	880 263	15
Muud äritulud	120 000	31 331	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-359 952	-318 494	17
Mitmesugused tegevuskulud	-78 397	-52 434	
Tööjõukulud	-201 753	-182 722	18
Muud ärikulud	-5	-1 683 578	19
Ärikasum (kahjum)	394 258	-1 325 634	
Finantstulud ja -kulud	251 287	101 685	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	645 545	-1 223 949	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	645 545	-1 223 949	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	394 258	-1 325 634
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-120 000	1 657 175
Kokku korrigeerimised	-120 000	1 657 175
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 888	2 645
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 518 614	30 549
Makstud intressid	-8 474	-11 406
Kokku rahavood äritegevusest	1 768 510	353 329
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-683	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 400 000	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-200 000
Laekunud intressid	1 956	6 260
Muud laekumised investeerimistegevusest	7 746	6 208
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 390 981	-187 532
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 400 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-80 656	-78 441
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 319 344	-78 441
Kokku rahavood	-303 127	87 356
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	528 003	440 647
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-303 127	87 356
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	224 876	528 003

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	76 694	0	5 055 411	11 208	2 027 921	7 171 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-1 223 949	-1 223 949
Muutused muudest omanike sissemaksetest	16 425	0	1 477 190	0	0	1 493 615
31.12.2011	93 119	0	6 532 601	11 208	803 972	7 440 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	645 545	645 545
31.12.2012	93 119	0	6 532 601	11 208	1 449 517	8 086 445

Seisuga 31.12.2012 on TTK Investeeringud OÜ osakapitali konverteerimine eurodeks äriregistris registreerimata.

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TTK Investeeringud 2012. 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.

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 sidusettevõttesse 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.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse alates 31.12.2011 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivaradelt arvestatakse amortisatsiooni vastavuses eeldatavale kasutuseale võttes aluseks alltoodud amortisatsiooninormid:

- Arvutustehnika 30-40 %

Maad ei amortiseerita.

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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Arvutustehnika	2,5-3,5

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 dividende 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 ärioludele otsustele. OÜ TTK Investeeringud seotud osapoolteks on:

- emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- sidusettevõtte;
- ema ettevõtte ülejäänud tütarettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ TTK Investeeringud ärioludele 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)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	224 876	428 003
Tähtajalised hoiused	0	100 000
Kokku raha	224 876	528 003

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Fondiosakud	
31.12.2010	1 270 179	1 270 179
Soetamine	200 000	200 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-64 871	-64 871
Muud	-6 209	-6 209
31.12.2011	1 399 099	1 399 099
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 399 099	1 399 099
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	98 514	98 514
Muud	-7 746	-7 746
31.12.2012	1 489 867	1 489 867

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	48 580	48 580			5
Ostjatelt laekumata arved	60 474	60 474			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-11 894	-11 894			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000			6
Muud nõuded	217 337	217 337			
Intressinõuded	217 047	217 047			
Viitlaekumised	290	290			
Ettemaksed	288	288			
Tulevaste perioodide kulud	288	288			
Kokku nõuded ja ettemaksed	268 205	268 205			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	33 576	33 576			5
Ostjatelt laekumata arved	42 842	42 842			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-9 266	-9 266			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 496	1 496			6
Muud nõuded	177 594	177 594			
Intressinõuded	177 594	177 594			
Ettemaksed	197	197			
Tulevaste perioodide kulud	197	197			
Kokku nõuded ja ettemaksed	212 863	212 863			

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Ostjatelt laekumata arved	31 738	24 374
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-11 894	-9 266
Kokku nõuded ostjate vastu	19 844	15 108

	2012	2011
Ebatõenäoliselt laekuvad arved		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-9 266	0
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-2 628	-9 266
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-11 894	-9 266

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	6 006	0	9 126
Üksikisiku tulumaks	0	2 452	0	2 286
Erisoodustuse tulumaks	0	136	0	757
Sotsiaalmaks	0	4 603	0	5 373
Kohustuslik kogumispension	0	193	0	161
Töötuskindlustusmaksed	0	458	0	458
Ettemaksukonto jääk	2 000		1 496	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	13 848	1 496	18 161

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 569 123	1 447 582	8
Muud laenuõuded	692 163	692 163	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 261 286	2 139 745	

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2012					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
11320788	Eedeni Keskus AS	Eesti	kinnisvarahaldus	47	47

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
Eedeni Keskus AS	1 447 582	121 541	1 569 123
Kokku	1 447 582	121 541	1 569 123

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 853 438	2 117 401	3 970 839
Akumuleeritud kulum	0	-127 279	-127 279
Jääkmaksumus	1 853 438	1 990 122	3 843 560
Ümberklassifitseerimised	-1 853 438	-1 990 122	-3 843 560
31.12.2011			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 657 175
Ümberklassifitseerimised	3 843 560
Muud muutused	1 493 615
31.12.2011	3 680 000
Ostud ja parendused	4 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	120 000
31.12.2012	8 200 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	739 423	705 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-345 085	-311 093

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

Muudes muutustes on 2011. aastal kajastatud kinnisvarainvesteeringu lisandumine osanike mitterahalise sissemaksena.

Lisa 10 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2012	2011
Kasutusrendikulu	7 100	8 123
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	3 718	3 919
1-5 aasta jooksul	2 090	3 532

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	341 465	83 708	257 757		6 kuu Euribor+0,9 %	EUR	11.12.2016. a.
Pangalaen	2 400 000	131 560	2 268 440		3 kuu Euribor+2,65 %	EUR	19.12.2017.a.
Pikaajalised laenud kokku	2 741 465	215 268	2 526 197				
Laenukohustused kokku	2 741 465	215 268	2 526 197				
	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	422 123	80 607	341 516		6 kuu Euribor+0,9 %	EUR	11.12.2016. a.
Pikaajalised laenud kokku	422 123	80 607	341 516				
Laenukohustused kokku	422 123	80 607	341 516				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	6 680 000	2 160 000
Kokku	6 680 000	2 160 000

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

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	34 350	34 350			
Võlad töövõtjatele	25 639	25 639			13
Maksuvõlad	18 161	18 161			6
Muud võlad	629	629			
Intressivõlad	629	629			
Deposiidid	17 908	17 908			
Kokku võlad ja ettemaksed	96 687	96 687			

Lisa 13 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Töötasude kohustus	15 463	13 017
Puhkusetasude kohustus	15 009	12 558
Muud võlad	64	64
Kokku võlad töövõtjatele	30 536	25 639

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 145 118	635 138
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	304 399	168 834
Kokku tingimuslikud kohustused	1 449 517	803 972

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	914 365	880 263
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	914 365	880 263
Kokku müügitulu	914 365	880 263
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Halduslepingud	174 544	174 544
Renditulu ja renditeenusega seotud vahendused	739 423	705 111
Mitmesugused vahendused	398	608
Kokku müügitulu	914 365	880 263

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	120 000	26 385
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	4 946
Kokku muud äritulud	120 000	31 331

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	252 583	237 283
Ruumide haldamise kulud	94 715	71 245
Seadmete halduskulu	12 654	9 966
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	359 952	318 494

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	149 865	134 828
Sotsiaalmaksud	51 888	47 894
Kokku tööjõukulud	201 753	182 722
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	11	11

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 683 560
Trahhid, viivised ja hüvitised	5	18
Kokku muud ärikulud	5	1 683 578

Lisa 20 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	121 541	131 348
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	98 514	-64 871
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	98 514	-64 871
Intressitulud	41 409	45 713
Intressitulu hoiustelt	1 956	6 260
Intressitulu laenudelt	39 453	39 453
Intressikulud	-10 177	-10 505
Intressikulu laenudelt	-10 177	-10 505
Kokku finantstulud ja -kulud	251 287	101 685

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	28 736	1 501 595	18 468	1 681
Sidusettevõtjad	909 210	0	869 757	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	585	0	604

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	21 252	513 738
Sidusettevõtjad	0	133 999
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	15 463	505 760
Sidusettevõtjad	0	133 999

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	21 270	8 643

Arvestatud tasudes moodustas 2012. aastal juhatuse liikmete tasu 16 393 ja nõukogu liikmete tasud 4 877 eurot.

2012. aasta detsembris tehti osakapitali täiendav sissemaks, mis oli aastavahetuse seisuga registreerimata. Sissemakse on kajastatud kohustusena.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2013

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	28.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing TTK Investeeringud osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing TTK Investeeringud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

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 omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate 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 31.12.2012 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

29.05.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	29.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	803 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	645 545
Kokku	1 449 517
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 449 517
Kokku	1 449 517

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	739454	80.87%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	174544	19.09%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	367	0.04%	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