

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: TTK Kultuurikeskus OÜ

registrikood: 11107505

tänava/talu nimi, Riia 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7302999

faks: +372 7302988

e-posti aadress: kaire@tartutk.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustused	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	11
Lisa 8 Müügitulu	11
Lisa 9 Muud ärikulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva	12
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ TTK Kultuurikeskus osteti TÜH Tartu Tarbijate Kooperatiivi poolt sihtotstarbeliselt Riia 2 kvartali arendamiseks.

OÜ TTK Kultuurikeskus on TÜH Tartu Tarbijate Kooperatiivi tütarettevõtte.

Majandustulemused

2015. aastal kujunes ettevõtte majandustulemuseks kahjum 651 495 eurot. Kahjum tingitud sellest, et ettevõtte tegeleb ärikeskuse ehitusega, mis veel tulu ei toonud.

Peamised suhtarvud 2015. majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2015	2014
Puhas käibekapital ehk töökapital (eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-4 388591	1 995
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,36	0,00
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,28	0,00
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,95	0,00
Omakapitali tulutase (ROE) %	Aruandeaasta kasum/Omakapital	-89,87%	0,00%
Omakapitali suhtarv	(Omakapital+allutatud laen)/Bilansimaht	48,11%	99,95%

Arenguplaanid järgnevatiks perioodideks

2016. aasta I poolaastal valmib ärikeskuse kaubanduse osa ja aasta lõpus SPA, hotell ja büroopinnad.

TTK Kultuurikeskuse põhitegevuseks peale keskuse valmimist on kinnisvara üürileandmine, haldamine ja turundustegevus.

Juhatus ja nõukogu liikmed

Osaühingu juhatus on üheliikmeline ja nõukogu kolmeliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 901 072	1 995	2
Nõuded ja ettemaksed	618 173	0	3
Kokku käibevara	2 519 245	1 995	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	27 845 471	0	4
Kokku põhivara	27 845 471	0	
Kokku varad	30 364 716	1 995	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 907 836	0	6
Kokku lühiajalised kohustused	6 907 836	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	21 984 419	0	5
Võlad ja ettemaksed	24 517	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	22 008 936	0	
Kokku kohustused	28 916 772	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	2 556	7
Ülekurss	2 090 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-561	-503	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-651 495	-58	
Kokku omakapital	1 447 944	1 995	
Kokku kohustused ja omakapital	30 364 716	1 995	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	9 976	0	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-37 159	0	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 934	-58	
Muud ärikulud	-467 561	0	9
Kokku ärikasum (-kahjum)	-500 678	-58	
Intressikulud	-49 311	0	
Muud finantstulud ja -kulud	-101 506	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-651 495	-58	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-651 495	-58	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-500 678	-58	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	467 419	0	9
Kokku korrigeerimised	467 419	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-618 173	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	771 210	0	
Laekunud intressid	14	0	
Kokku rahavood äritegevusest	119 792	-58	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 186 235	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 186 235	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 824 419	0	5
Saadud laenude tagasimaksed	-3 431 384	0	10
Makstud intressid	-434 959	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	7 444	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 965 520	0	
Kokku rahavood	1 899 077	-58	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 995	2 053	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 899 077	-58	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 901 072	1 995	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556		-503	2 053
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-58	-58
31.12.2014	2 556		-561	1 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-651 495	-651 495
Emiteeritud osakapital	7 444			7 444
Muutused muudest omanike sisse maksetest		2 090 000		2 090 000
31.12.2015	10 000	2 090 000	-652 056	1 447 944

Osakapitali osas vt. täiendavat informatsiooni lisast 7, muude muutuste ja reservkapitali osas lisast 1.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing (OÜ) TTK Kultuurikeskus on Eestis registreeritud äriühing.

OÜ TTK Kultuurikeskus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses, mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ TTK Kultuurikeskus kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

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

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

Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses.

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

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.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui

dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Pangakontod	1 901 072	1 995
Kokku raha	1 901 072	1 995

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	11 972	11 972
Ostjatelt laekumata arved	11 972	11 972
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	606 201	606 201
Kokku nõuded ja ettemaksed	618 173	618 173

Maksude ettemaksete ja tagasinõuete all on kajastatud käibemaksunõue.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	0
Ostud ja parendused	27 845 471
31.12.2015	27 845 471

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud Tartus Riia tn 2 kinnistule rajatav multifunktsionaalne ärikeskus. Keskuse I etapp (kaubandus) valmib 2016. aasta I poolaastal ja II etapp (bürood, SPA ja hotell) 2016. aasta lõpus.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	8 824 419		8 824 419		6 kuu Euribor+3,5%	EUR	2020. a.
Laenud osanikelt	13 160 000		13 160 000		4%	EUR	2020. a.
Pikaajalised laenud kokku	21 984 419		21 984 419				
Laenukohustused kokku	21 984 419		21 984 419				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	
Muud varad	27 845 471	
Kokku	27 845 471	

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule asukohaga Tartu maakond Tartu linn Riia tn 2 summas 40 608 000 eurot. Laenud osanikelt on tagatiseta.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 775 464	6 775 464	
Muud võlad	27 245	2 728	24 517
Intressivõlad	27 245	2 728	24 517
Deposiidid	129 644	129 644	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 932 353	6 907 836	24 517

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	10 000	2 556
Osade arv (tk)	10 000	2 556

Osakapitali miinimumsuuruseks on vastavalt põhikirjale 2500 eurot ja maksimumkapitaliks 10000 eurot.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 976	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 976	0
Kokku müügitulu	9 976	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vahendatavad teenused	9 976	0
Kokku müügitulu	9 976	0

Lisa 9 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	142	0
Muud	467 419	0
Kokku muud ärikulud	467 561	0

Muude ärikulude all on kajastatud kapitaliseerimata kulud, mis tulid üle seoses Tartu Riia 2 kinnistule rajatava ärikeskuse õiguste ja kohustuste ostuga.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	8 704 509	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 533 503	0	0

2015	Ostud	Müügid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja			13 496 384	4 810 784
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 306	0	4 474 400	0

Kohustuste saldod sisaldab tasumata arveid, intressivõlga ja laenukohustust.

Emaettevõtja laenult arvestati 2015. aastal intressi 18 909 eurot ja olulise osalusega juriidilisest isikust omanike laenult 8 336 eurot.

2015. aastal omandas TTK Kultuurikeskus olulise osalusega juriidilisest isikust omanikult ettevõtte, mille käigus võeti üle kinnistule Riia 2 Tartu ehitatav multifunktsionaalne hoone ning ärikeskuse rajamise ja käivitamisega seotud õigused ja kohustused.

Tehinguga omandati seotud osapoolelt vara 25 312 244 euro ulatuses, kohustusi seotud osapooltega tuli üle summas 16 902 757 ning omakapitali 2 090 000 eurot.

Lisa 11 Sündmused pärast bilansipäeva

Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja suhe on TTK Kultuurikeskusel madal, mis on tingitud sellest, et ettevõtte tegeleb ärikeskuse ehitusega ning ehituse finantseerimiseks ehk lühiajaliste kohustuste tasumiseks saadakse vahendeid pangalaenust. Tegemist ei ole ettevõtte maksevõimetusega.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.04.2016

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	07.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TTK Kultuurikeskus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud TTK Kultuurikeskus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaarandeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 12, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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 auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt TTK Kultuurikeskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2015 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

07.04.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	07.04.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-561
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-651 495
Kokku	-652 056

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	9976	100.00%	Jah

Sidevahendid

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