

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing TTK Investeeringud

registrikood: 11351398

tänavatalu nimi, Ujula tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 10 Kapitalirent	13
Lisa 11 Kasutusrent	14
Lisa 12 Laenukohustised	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Lisa 16 Müügitulu	17
Lisa 17 Muud äritulud	17
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

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

Arenguplaanid järgnevas aastaks

Ärikinnisvara valdkonnas 2017. aastal märkimisväärsed muutusi Tartus ei toimunud.

2017. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Jaama 173 ja Lembitu 2 ärihoonete haldamistegevus ning arendus- ja haldusteenuse osutamine.

Olulisemad tegevusnäitajad

2017. aastal teenis ettevõtte 2 362 015 eurot kasumit 2 475 861 eurose netokäibe juures. Enamuse käibest moodustas Jaama 173 ja Lembitu 2 hoone renditulu ja halduslepingute alusel müüdavad teenused. Kasumist enamuse moodustas sidusettevõtte kasum kapitaliosaluse meetodil.

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

Finantssuhtarv	Valem	2017	2016
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	2,86	0,16
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	2,07	0,09
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,09	0,11
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	2,86	0,16
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	12,02%	14,46%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	13,39%	17,01%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	793 017	177 675	2
Nõuded ja ettemaksed	303 296	145 408	3
Kokku käibevarad	1 096 313	323 083	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	13 797 740	12 529 424	7
Nõuded ja ettemaksed	405 741	187 312	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 450 000	5 490 000	8
Materiaalsed põhivarad	12 974	16 962	9
Kokku põhivarad	19 666 455	18 223 698	
Kokku varad	20 762 768	18 546 781	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	156 636	1 859 439	12
Võlad ja ettemaksed	226 316	219 678	13
Kokku lühiajalised kohustised	382 952	2 079 117	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 559 871	9 734	12
Kokku pikaajalised kohustised	1 559 871	9 734	
Kokku kohustised	1 942 823	2 088 851	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	114 200	114 200	
Ülekurss	8 010 192	8 010 192	
Kohustuslik reservkapital	11 208	11 208	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 322 330	5 741 849	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 362 015	2 580 481	
Kokku omakapital	18 819 945	16 457 930	
Kokku kohustised ja omakapital	20 762 768	18 546 781	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	2 475 861	2 259 768	16
Muud äritulud	16 822	26 603	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-737 170	-774 595	18
Mitmesugused tegevuskulud	-84 065	-100 666	
Tööjõukulud	-684 079	-586 664	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-7 545	-8 556	9
Muud ärikulud	-55 026	-41 447	20
Ärikasum (kahjum)	924 798	774 443	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 268 316	1 671 104	6
Intressitulud	218 448	219 848	
Intressikulud	-47 841	-84 914	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 706	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 362 015	2 580 481	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 362 015	2 580 481	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	924 798	774 443	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	7 545	8 556	9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 250	-59	9
Muud korrigeerimised	40 000	20 000	8
Kokku korrigeerimised	46 295	28 497	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-157 888	9 003	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 638	57 794	13
Kokku rahavood äritegevusest	819 843	869 737	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 557	-1 082	9
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 250	417	9
Antud laenude tagasimaksed	0	50 575	
Laekunud intressid	19	40 872	
Laekunud dividendid	0	74 667	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 288	165 449	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	140 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-146 978	-1 369 583	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 688	-5 575	
Makstud intressid	-49 547	-85 317	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-202 213	-1 320 475	
Kokku rahavood	615 342	-285 289	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	177 675	462 964	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	615 342	-285 289	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	793 017	177 675	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	114 200	8 010 192	11 208	5 741 849	13 877 449
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 580 481	2 580 481
31.12.2016	114 200	8 010 192	11 208	8 322 330	16 457 930
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 362 015	2 362 015
31.12.2017	114 200	8 010 192	11 208	10 684 345	18 819 945

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

TTK Investeeringul on 2 osanikku. 98,9 % kuulub emaettevõttele.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TTK Investeeringud 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditele. OÜ TTK Investeeringud kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Nõuded ja ettemaksud

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

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjektide osa, mida ettevõtte kasutab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglasel 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".

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 (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivaradelt arvestatakse amortisatsiooni vastavuses eeldatavale kasutuseale võttes aluseks alltoodud amortisatsiooninormid:

- Arvutustehnika 30-40 %
- masinad ja seadmed 20-33 %

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.

Finantskohustised

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.

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 01.01.2015 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 ettevõtete 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.

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

Seotud osapooled

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Pangakontod	793 017	177 675
Kokku raha	793 017	177 675

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	299 591	299 591		4
Ostjatelt laekumata arved	301 958	301 958		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 367	-2 367		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 009	2 009		5
Muud nõuded	405 781	40	405 741	
Intressinõuded	405 741		405 741	
Viitlaekumised	40	40		
Ettemaksed	1 656	1 656		
Tulevaste perioodide kulud	1 656	1 656		
Kokku nõuded ja ettemaksed	709 037	303 296	405 741	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	139 503	139 503		4
Ostjatelt laekumata arved	146 780	146 780		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 277	-7 277		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 347	4 347		5
Muud nõuded	187 312		187 312	
Intressinõuded	187 312		187 312	
Ettemaksed	1 558	1 558		
Tulevaste perioodide kulud	1 558	1 558		
Kokku nõuded ja ettemaksed	332 720	145 408	187 312	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	301 958	146 780
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 367	-7 277
Kokku nõuded ostjate vastu	299 591	139 503

2017. aastal on lootusetuks tunnistatud nõudeid summas 7060 EUR. Laekunud ebatõenäolist võlga 25 eurot ning täiendavalt ebatõenäoliseks tunnistatud 2174 EUR.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		474		
Käibemaks		29 929	0	27 244
Üksikisiku tulumaks		9 906	0	8 397
Erisoodustuse tulumaks			0	2 364
Sotsiaalmaks		19 197	0	19 369
Kohustuslik kogumispension		900	0	708
Töötuskindlustusmaksed		1 200	0	973
Ettemaksukonto jääk	2 009		4 347	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 009	61 606	4 347	59 055

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2017					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11107505	TTK Kultuurikeskus OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	34	34
11320788	Eedeni Keskus AS	Eesti	kinnisvarahaldus	46.67	46.67

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
TTK Kultuurikeskus OÜ	1 617 332	798 144	2 415 476
Eedeni Keskus AS	5 745 529	470 172	6 215 701
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 362 861	1 268 316	8 631 177

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2015	5 766 424	5 166 563	10 932 987
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 671 104		1 671 104
Muud	-74 667		-74 667
31.12.2016	7 362 861	5 166 563	12 529 424
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2016	7 362 861	5 166 563	12 529 424
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 268 316		1 268 316
31.12.2017	8 631 177	5 166 563	13 797 740

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	5 510 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-20 000
31.12.2016	5 490 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-40 000
31.12.2017	5 450 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	805 007	856 353
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-279 580	-325 998

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	32 781	4 518	37 299			37 299
Akumuleeritud kulum	-9 968	-2 537	-12 505			-12 505
Jääkmaksumus	22 813	1 981	24 794			24 794
Ostud ja parendused		1 083	1 083			1 083
Muud ostud ja parendused		1 083	1 083			1 083
Amortisatsioonikulu	-6 912	-1 645	-8 557			-8 557
Müügid	-358		-358			-358
31.12.2016						
Soetusmaksumus	31 922	5 601	37 523			37 523
Akumuleeritud kulum	-16 379	-4 182	-20 561			-20 561
Jääkmaksumus	15 543	1 419	16 962			16 962
Ostud ja parendused	0	2 057	2 057	1 500	1 500	3 557
Amortisatsioonikulu	-6 126	-1 419	-7 545			-7 545
Müügid	0		0			0
31.12.2017						
Soetusmaksumus	30 700	7 658	38 358	1 500	1 500	39 858
Akumuleeritud kulum	-21 283	-5 601	-26 884	0		-26 884
Jääkmaksumus	9 417	2 057	11 474	1 500	1 500	12 974

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	1 250	417
Transpordi- vahendid	1 250	417
Kokku	1 250	417

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Kapitalirendinõue	4 867	2 901	1 966	3 kuu EURIBOR+ 1,75%	2019
Kapitalirendinõue	4 866	2 900	1 966	3 kuu EURIBOR+ 1,75%	2019
Kapitalirendikohustised kokku	9 733	5 801	3 932		

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Kapitalirendileping	7 713	2 845	4 868	3 kuu EURIBOR+ 1,75%	2019
Kapitalirendileping	7 709	2 843	4 866	3 kuu EURIBOR+ 1,75%	2019
Kapitalirendikohustised kokku	15 422	5 688	9 734		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	9 417	15 543
Kokku	9 417	15 543

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2017	2016
Kasutusrendikulu	16 933	17 303
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	13 882	11 542
1-5 aasta jooksul	22 756	36 638

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 706 774	150 835	1 555 939		3 kuu Euribor+2,65 %	EUR	19.12.2022
Pikaajalised laenud kokku	1 706 774	150 835	1 555 939				
Kapitalirendikohustised kokku	9 733	5 801	3 932				
Laenukohustised kokku	1 716 507	156 636	1 559 871				

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 853 751	1 853 751			3 kuu Euribor+2,65 %	EUR	19.12.2017
Pikaajalised laenud kokku	1 853 751	1 853 751					
Kapitalirendikohustised kokku	15 422	5 688	9 734				
Laenukohustised kokku	1 869 173	1 859 439	9 734				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2017	31.12.2016
Masinad ja seadmed	9 417	15 543
Muud varad	5 450 000	5 490 000
Kokku	5 459 417	5 505 543

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 912	38 912	
Võlad töövõtjatele	104 666	104 666	14
Maksuvõlad	61 606	61 606	5
Muud võlad	3 182	3 182	
Intressivõlad	2 513	2 513	
Muud viitvõlad	669	669	
Deposiidid	17 950	17 950	
Kokku võlad ja ettemaksed	226 316	226 316	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 103	53 103	
Võlad töövõtjatele	87 518	87 518	14
Maksuvõlad	59 055	59 055	5
Muud võlad	3 044	3 044	
Intressivõlad	2 729	2 729	
Muud viitvõlad	315	315	
Deposiidid	16 958	16 958	
Kokku võlad ja ettemaksed	219 678	219 678	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	52 268	40 293
Puhkusetasude kohustis	52 398	47 225
Kokku võlad töövõtjatele	104 666	87 518

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	8 547 476	6 657 864
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 136 869	1 664 466
Kokku tingimuslikud kohustised	10 684 345	8 322 330

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 475 861	2 259 768
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 475 861	2 259 768
Kokku müügitulu	2 475 861	2 259 768
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Halduslepingud	1 265 366	974 848
Üüritulu ja üüripindadega seotud vahendused	1 200 275	1 255 457
Mitmesugused vahendused	10 220	29 463
Kokku müügitulu	2 475 861	2 259 768

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	1 250	59
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	15 000	20 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	572	6 544
Kokku muud äritulud	16 822	26 603

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	293 326	351 291
Ruumide haldamise kulud	440 082	419 004
Seadmete halduskulu	3 762	4 300
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	737 170	774 595

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	508 392	437 796
Sotsiaalmaksud	175 687	148 868
Kokku tööjõukulud	684 079	586 664
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	29	20
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	29	20
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	55 000	40 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	26	1 447
Kokku muud ärikulud	55 026	41 447

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	51 173	7 352	57 973	10 364
Sidusettevõtjad	5 802 772	0	5 353 875	0

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Tartu Tarbijate Kooperatiiv	140 000	1 140 000	5%	EUR	2016

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	235 431	1 226 712	34 171	1 262 802
Sidusettevõtjad	36 064	997 083	0	811 954

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	19 080	21 940

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.03.2018

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS TUULING	Juhatuse liige	20.03.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing TTK Investeeringud osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing TTK Investeeringud (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

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

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas 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 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 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärsed kahtlused ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Enn Leppik

Vandeauditori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS AS

Nexia International liige

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51014

21.03.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	21.03.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 322 330
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 362 015
Kokku	10 684 345
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	10 684 345
Kokku	10 684 345

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1265366	51.11%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1200275	48.48%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	10220	0.41%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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