

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing TTK Investeeringud

registrikood: 11351398

tänava/talu nimi, Ujula tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: 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 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 2018. aastal märkimisväärsed muutusi Tartus ei toimunud.

2018. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Jaama 173 ja Lembitu 2 ärihoonete haldamistegevus ning arendus- ja haldusteenuse osutamine.

Olulisemad tegevusnäitajad

2018. aastal teenis ettevõtte 1 176 198 eurot kahjumit. Kahjumist enamuse moodustas sidusettevõtte kahjum kapitaliosaluse meetodil. Enamuse käibest moodustas Jaama 173 ja Lembitu 2 hoone renditulu ja halduslepingute alusel müüdavad teenused.

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

Finantssuhtarv	Valem	2018	2017
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	2,79	2,86
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	2,69	2,07
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,10	0,09
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	2,79	2,86
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	-5,84%	12,02%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	-17,36%	13,39%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 224 364	793 017	2
Nõuded ja ettemaksed	47 065	303 296	3
Kokku käibevarad	1 271 429	1 096 313	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	12 146 006	13 797 740	7
Nõuded ja ettemaksed	461 591	405 741	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 450 000	5 450 000	8
Materiaalsed põhivarad	171 509	12 974	9
Kokku põhivarad	18 229 106	19 666 455	
Kokku varad	19 500 535	20 762 768	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	158 872	156 636	12
Võlad ja ettemaksed	296 917	226 316	13
Kokku lühiajalised kohustised	455 789	382 952	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 400 999	1 559 871	12
Kokku pikaajalised kohustised	1 400 999	1 559 871	
Kokku kohustised	1 856 788	1 942 823	
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)	10 684 345	8 322 330	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 176 198	2 362 015	
Kokku omakapital	17 643 747	18 819 945	
Kokku kohustised ja omakapital	19 500 535	20 762 768	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	2 429 053	2 475 861	16
Muud äritulud	0	16 822	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-757 044	-737 170	18
Mitmesugused tegevuskulud	-89 220	-84 065	
Tööjõukulud	-780 827	-684 079	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 184	-7 545	9
Muud ärikulud	0	-55 026	20
Ärikasum (kahjum)	785 778	924 798	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-2 151 735	1 268 316	6
Intressitulud	234 911	218 448	
Intressikulud	-45 152	-47 841	
Muud finantstulud ja -kulud	0	-1 706	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 176 198	2 362 015	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 176 198	2 362 015	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	785 778	924 798	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	16 184	7 545	9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-1 250	9
Muud korrigeerimised	0	40 000	8
Kokku korrigeerimised	16 184	46 295	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	256 231	-157 888	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	69 563	6 638	13
Kokku rahavood äritegevusest	1 127 756	819 843	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-174 719	-3 557	9
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	1 250	9
Antud laenud	-500 000	0	7
Laekunud intressid	179 060	19	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-495 659	-2 288	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-150 835	-146 978	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-5 802	-5 688	
Makstud intressid	-44 113	-49 547	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-200 750	-202 213	
Kokku rahavood	431 347	615 342	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	793 017	177 675	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	431 347	615 342	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 224 364	793 017	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				-1 176 198	-1 176 198
31.12.2018	114 200	8 010 192	11 208	9 508 147	17 643 747

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 2018. 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.

Finantsinvesteeringud

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse sidusettevõtete aktsiad ja osasid ning pikaajalisi nõudeid.

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 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".

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 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisa 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 tüdrettevõtted;
- 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Pangakontod	1 224 364	793 017
Kokku raha	1 224 364	793 017

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	42 503	42 503		4
Ostjatelt laekumata arved	42 913	42 913		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-410	-410		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 001	2 001		5
Muud nõuded	461 657	66	461 591	
Intressinõuded	461 591		461 591	
Viitlaekumised	66	66		
Ettemaksed	2 495	2 495		
Tulevaste perioodide kulud	2 495	2 495		
Kokku nõuded ja ettemaksed	508 656	47 065	461 591	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Ostjatelt laekumata arved	42 913	301 958
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-410	-2 367
Kokku nõuded ostjate vastu	42 503	299 591

2018. aastal on lootusetuks tunnistatud nõudeid summas 1887 EUR ning täiendavalt ebatõenäoliseks tunnistatud 410 EUR.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 906		474
Käibemaks		17 744		29 929
Üksikisiku tulumaks		15 566		9 906
Sotsiaalmaks		28 627		19 197
Kohustuslik kogumispension		1 295		900
Töötuskindlustusmaksed		1 823		1 200
Ettemaksukonto jääk	2 001		2 009	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 001	66 961	2 009	61 606

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2018					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
TTK Kultuurikeskus OÜ	2 415 476	738 464	3 153 940
Eedeni Keskus AS	6 215 701	-2 890 199	3 325 502
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	8 631 177	-2 151 735	6 479 442

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			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
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2017	8 631 177	5 166 563	13 797 740
Soetamine		500 000	500 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-2 151 735	0	-2 151 735
31.12.2018	6 479 442	5 666 563	12 146 005

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	5 490 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-40 000
31.12.2017	5 450 000
31.12.2018	5 450 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	816 184	805 007
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-279 622	-279 580

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Ehitised	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016									
Soetusmaksumus		31 922	5 601		37 523		0	0	37 523
Akumuleeritud kulum		-16 379	-4 182		-20 561		0	0	-20 561
Jääkmaksumus		15 543	1 419		16 962		0	0	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
Ostud ja parendused	147 898		6 594	1 660	8 254	18 567			174 719
Amortisatsioonikulu	-7 396	-5 650	-1 758	-166	-7 574	-1 214			-16 184
Ümberliigitamised	1 500						-1 500	-1 500	
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	1 500						-1 500	-1 500	
31.12.2018									
Soetusmaksumus	149 398	30 700	14 252	1 660	46 612	18 567	0	0	214 577
Akumuleeritud kulum	-7 396	-26 933	-7 359	-166	-34 458	-1 214	0	0	-43 068
Jääkmaksumus	142 002	3 767	6 893	1 494	12 154	17 353	0	0	171 509

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2018	2017
Masinad ja seadmed	0	1 250
Transpordi- vahendid	0	1 250
Kokku	0	1 250

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul		
Kapitalirendileping	1 966	1 966		3 kuu EURIBOR+ 1,75%	2019
Kapitalirendileping	1 966	1 966		3 kuu EURIBOR+ 1,75%	2019
Kapitalirendikohustised kokku	3 932	3 932	0		

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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	3 767	9 417
Kokku	3 767	9 417

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2018	2017
Kasutusrendikulu	14 789	16 933
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2018	31.12.2017
12 kuu jooksul	11 889	13 882
1-5 aasta jooksul	12 861	22 756

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 555 939	154 940	1 400 999		3 kuu Euribor+2,65 %	EUR	19.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	1 555 939	154 940	1 400 999					
Kapitalirendikohustised kokku	3 932	3 932	0					10
Laenukohustised kokku	1 559 871	158 872	1 400 999					

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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					10
Laenukohustised kokku	1 716 507	156 636	1 559 871					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Masinad ja seadmed	3 767	9 417
Muud varad	5 450 000	5 450 000
Kokku	5 453 767	5 459 417

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	66 858	66 858	
Võlad töövõtjatele	121 685	121 685	14
Maksuvõlad	66 961	66 961	5
Muud võlad	3 551	3 551	
Intressivõlad	3 551	3 551	
Saadud ettemaksed	19 906	19 906	
Muud saadud ettemaksed	19 906	19 906	
Deposiidid	17 956	17 956	
Kokku võlad ja ettemaksed	296 917	296 917	

	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	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Töötasude kohustis	57 406	52 268
Puhkusetasude kohustis	64 279	52 398
Kokku võlad töövõtjatele	121 685	104 666

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 606 518	8 547 476
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 901 629	2 136 869
Kokku tingimuslikud kohustised	9 508 147	10 684 345

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 429 053	2 475 861
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 429 053	2 475 861
Kokku müügitulu	2 429 053	2 475 861
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Halduslepingud	1 207 766	1 265 366
Üüritulu ja üüripindadega seotud vahendused	1 199 491	1 200 275
Mitmesugused vahendused	21 796	10 220
Kokku müügitulu	2 429 053	2 475 861

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	0	1 250
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	15 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	572
Kokku muud äritulud	0	16 822

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud teenused	312 142	293 326
Ruumide haldamise kulud	441 003	440 082
Seadmete halduskulu	3 899	3 762
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	757 044	737 170

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	584 157	508 392
Sotsiaalmaksud	196 670	175 687
Kokku tööjõukulud	780 827	684 079
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	30	29
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	30	29
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	55 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	26
Kokku muud ärikulud	0	55 026

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	26 625	12 211	51 173	7 352
Sidusettevõtjad	6 128 278	29 462	5 802 772	0

2018	Antud laenud
Sidusettevõtjad	
Eedeni Keskus	500 000

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	410 068	1 214 505	235 431	1 226 712
Sidusettevõtjad	49 029	922 942	36 064	997 083

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2018	2017
Arvestatud tasu	19 080	19 080

Emaettevõtte ostutehingutes on:

- kauba soetus (summas 3 704 eur)
- üüri ja teenuste arved (summas 406 364 eur)

Emaettevõtte müügitehingutes on:

- üüri ja teenuste arved (summas 1 214 505 eur)

Sidusettevõtete ostutehingutes on:

- kauba soetus (summas 7 500 eur)
- üüri ja teenuste arved(summas 41 529 eur)

Sidusettevõtete müügitehingutes on:

- üüri ja teenuste arved (summas 922 942 eur)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2019

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS TUULING	Juhatuse liige	04.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing TTK Investeeringud osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing TTK Investeeringud (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 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 31.12.2018 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 suurim 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 arvamus 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 OÜ

Nexia International liige

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

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

06.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	06.06.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 684 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 176 198
Kokku	9 508 147
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 176 198
Kokku	1 176 198

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1207766	49.72%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1199491	49.38%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	21796	0.90%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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