

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osühing TTK Investeeringud

registrikood: 11351398

tänava/talu nimi, Riia tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

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	17
Lisa 20 Muud ärikulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

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 2019. aastal märkimisväärsed muutusi Tartus ei toimunud.

2019. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Jaama 173 ja Lembitu 2 ärihoonete haldamistegevus ning arendus- ja haldusteenuse osutamine. Aruandekuupäeva järgselt on seoses koroonaviiruse laialdase levikuga maailmas tekkinud kriisiolukord ja liikumispiirangud, nii ka Eestis. Antud olukorrast lähtuvalt on 2020.aasta majandustulemusi ja planeeritud tegevuste realiseerumist keeruline kui mitte võimatu hinnata.

Olulisemad tegevusnäitajad

2019. aastal teenis ettevõtte 2 729 975 eurot kasumit. 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	2019	2018
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	5,11	2,79
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	2,26	2,69
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,08	0,10
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	5,03	2,79
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	13,15%	-5,84%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	14,36%	-6,67

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	936 575	1 224 364	2
Finantsinvesteeringud	1 000 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	152 459	47 065	3
Varud	33 377	0	
Kokku käibevarad	2 122 411	1 271 429	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	14 207 268	12 146 006	7
Nõuded ja ettemaksed	131 292	461 591	3
Kinnisvarainvesteeringud	5 410 000	5 450 000	8
Materiaalsed põhivarad	159 727	171 509	9
Kokku põhivarad	19 908 287	18 229 106	
Kokku varad	22 030 698	19 500 535	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	159 047	158 872	12
Võlad ja ettemaksed	255 977	296 917	13
Kokku lühiajalised kohustised	415 024	455 789	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 241 952	1 400 999	12
Kokku pikaajalised kohustised	1 241 952	1 400 999	
Kokku kohustised	1 656 976	1 856 788	
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)	9 508 147	10 684 345	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 729 975	-1 176 198	
Kokku omakapital	20 373 722	17 643 747	
Kokku kohustised ja omakapital	22 030 698	19 500 535	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	2 601 215	2 429 053	16
Muud äritulud	6 847	0	17
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-775 519	-757 044	18
Mitmesugused tegevuskulud	-87 612	-89 220	
Tööjõukulud	-807 582	-780 827	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-30 335	-16 184	9
Muud ärikulud	-40 997	0	20
Ärikasum (kahjum)	866 017	785 778	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 769 623	-2 151 735	6
Intressitulud	231 279	234 911	
Intressikulud	-38 544	-45 152	
Muud finantstulud ja -kulud	-98 400	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 729 975	-1 176 198	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 729 975	-1 176 198	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	866 017	785 778	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	30 335	16 184	9
Muud korrigeerimised	40 000	0	8
Kokku korrigeerimised	70 335	16 184	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 964	256 231	3
Varude muutus	-33 377	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-39 555	69 563	13
Kokku rahavood äritegevusest	869 384	1 127 756	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-18 553	-174 719	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-2 414 500	0	7
Antud laenud	0	-500 000	
Antud laenude tagasimaksed	1 024 460	0	
Laekunud intressid	450 220	179 060	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-958 373	-495 659	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-154 940	-150 835	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-3 932	-5 802	
Makstud intressid	-39 928	-44 113	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-198 800	-200 750	
Kokku rahavood	-287 789	431 347	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 224 364	793 017	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-287 789	431 347	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	936 575	1 224 364	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 729 975	2 729 975
31.12.2019	114 200	8 010 192	11 208	12 238 122	20 373 722

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 2019. 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

Deposiit, mille pikkuseks on 6 kuud on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse investeeringuid sidusettevõtetesse, pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse ja muid 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 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 kuulavas 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 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 äriolulistele 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 äriolulistele otsustele;
- punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Pangakontod	936 575	1 224 364
Kokku raha	936 575	1 224 364

COOP Panga deposiit(tähtajaga 30.12.19-30.06.20) summas 1 000 000 EUR on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	36 357	36 357		4
Ostjatelt laekumata arved	38 830	38 830		
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 473	-2 473		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 000	2 000		5
Muud nõuded	242 741	111 449	131 292	
Intressinõuded	242 650	111 358	131 292	
Viitlaekumised	91	91		
Ettemaksed	2 653	2 653		
Tulevaste perioodide kulud	2 653	2 653		
Kokku nõuded ja ettemaksed	283 751	152 459	131 292	

	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	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Ostjatelt laekumata arved	38 830	42 913
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 473	-410
Kokku nõuded ostjate vastu	36 357	42 503

2019. aastal on lootusetuks tunnistatud nõudeid summas 310 EUR ning täiendavalt ebatõenäoliseks tunnistatud 2473 EUR.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		1 541		1 906
Käibemaks		25 469		17 744
Üksikisiku tulumaks		11 419		15 566
Sotsiaalmaks		23 301		28 627
Kohustuslik kogumispension		920		1 295
Töötuskindlustusmaksed		1 371		1 823
Ettemaksukonto jääk	2 000		2 001	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 000	64 021	2 001	66 961

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
TTK Kultuurikeskus OÜ	3 153 940	992 632	4 146 572
Eedeni Keskus AS	3 325 502	776 991	4 102 493
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	6 479 442	1 769 623	8 249 065

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			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
			Kokku
	Aktsiad ja osad	Muud	
31.12.2018	6 479 442	5 666 563	12 146 005
Soetamine	1 414 500		1 414 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 671 223		1 671 223
Muud		-1 024 460	-1 024 460
31.12.2019	9 565 165	4 642 103	14 207 268

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	5 450 000
31.12.2018	5 450 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-40 000
31.12.2019	5 410 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	816 395	816 184
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-299 751	-279 622

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

										Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2017										
Soetusmaksumus	0	30 700	7 658	0	38 358	0	1 500		1 500	39 858
Akumuleeritud kulum	0	-21 283	-5 601	0	-26 884	0	0			-26 884
Jääkmaksumus	0	9 417	2 057	0	11 474	0	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
Ostud ja parendused	0	13 158	4 562		17 720			833	833	18 553
Amortisatsioonikulu	-17 750	-4 205	-3 187	-332	-7 724	-4 861				-30 335
31.12.2019										
Soetusmaksumus	149 398	43 858	18 814	1 660	64 332	18 567		833	833	233 130
Akumuleeritud kulum	-25 146	-31 138	-10 546	-498	-42 182	-6 075		0		-73 403
Jääkmaksumus	124 252	12 720	8 268	1 162	22 150	12 492		833	833	159 727

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendileping	0	0				12
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0			

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

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	0	3 767
Kokku	0	3 767

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	14 789	14 789
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	9 120	11 889
1-5 aasta jooksul	3 915	12 861

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 400 999	159 047	1 241 952		3 kuu Euribor+2,65 %	EUR	19.12.2022	
Pikaajalised laenud kokku	1 400 999	159 047	1 241 952					
Kapitalirendikohustised kokku	0	0	0					10
Laenukohustised kokku	1 400 999	159 047	1 241 952					

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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						10
Laenukohustised kokku	1 559 871	158 872	1 400 999					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	0	3 767
Muud varad	5 410 000	5 450 000
Kokku	5 410 000	5 453 767

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	44 272	44 272	
Võlad töövõtjatele	130 090	130 090	14
Maksuvõlad	64 021	64 021	5
Muud võlad	2 166	2 166	
Intressivõlad	2 166	2 166	
Deposiidid	15 428	15 428	
Kokku võlad ja ettemaksed	255 977	255 977	

	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	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Töötasude kohustis	67 357	57 406
Puhkusetasude kohustis	62 733	64 279
Kokku võlad töövõtjatele	130 090	121 685

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 790 497	7 606 518
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 447 625	1 901 629
Kokku tingimuslikud kohustised	12 238 122	9 508 147

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 601 215	2 429 053
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 601 215	2 429 053
Kokku müügitulu	2 601 215	2 429 053
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Halduslepingud	1 407 451	1 207 766
Üüritud ja üüripindadega seotud vahendused	1 174 679	1 199 491
Mitmesugused vahendused	19 085	21 796
Kokku müügitulu	2 601 215	2 429 053

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	6 847	0
Kokku muud äritulud	6 847	0

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud teenused	301 730	312 142
Ruumide haldamise kulud	466 322	441 003
Seadmete halduskulu	7 467	3 899
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	775 519	757 044

Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	601 116	584 157
Sotsiaalmaksud	206 466	196 670
Kokku tööjõukulud	807 582	780 827
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	35	30
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	35	30
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	40 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	997	0
Kokku muud ärikulud	40 997	0

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	26 473	17 353	26 625	12 211
Sidusettevõtjad	4 886 760	612	6 128 278	29 462

Laenud

2019	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid
Sidusettevõtjad		
TTK Kultuurikeskus OÜ	1 024 460	286 783
Eedeni Keskus	0	163 257

2018	Antud laenud
Sidusettevõtjad	
Eedeni Keskus	500 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	19 080	19 080

Emaettevõtte ostutehingutes on:

- üüri ja teenuste arved (summas 408 396 eur)

Emaettevõtte müügitehingutes on:

- üüri ja teenuste arved (summas 1 260 615 eur)

Sidusettevõtete ostutehingutes on:

- üüri ja teenuste arved(summas 44 882 eur)

Sidusettevõtete müügitehingutes on:

- üüri ja teenuste arved (summas 1 017 817 eur)

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2020

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS TUULING	Juhatuse liige	08.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing TTK Investeeringud osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing TTK Investeeringud (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 arvestuseksperptide 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 OÜ

Nexia International liige

Auditoorettevõtja tegevusloa number 59

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

09.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	09.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 508 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 729 975
Kokku	12 238 122
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	12 238 122
Kokku	12 238 122

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1407451	54.11%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1174679	45.16%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	19085	0.73%	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