

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: TTK Kultuurikeskus OÜ

registrikood: 11107505

tänava/talu nimi, Riia tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Laenukohustised	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 10 Osakapital	15
Lisa 11 Müügitulu	15
Lisa 12 Muud äritulud	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Intressikulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõttest

TTK Kultuurikeskus OÜ (edaspidi "ettevõtte") on Tartu kesklinnas asuva ärikeskuse, multifunktsionaalse hoonestatud kinnistu Kvartal omanik. Ettevõtte põhitegevuseks on nimetatud hoones asuvate äriruumide üürimine, haldamine ja arendamine. Kvartali keskuses on kokku ca 55 000 ruutmeetrit kogupinda, millest kasulikku äripinda ca 45 000 ruutmeetrit. Äriruumide üürnike hulgas on lisaks kaubandus- ja toitlustusettevõtetele ka hotell, spaa, meditsiinasutused, Eesti Töötukassa, BigBank, Coop Tartu ja IT firmade bürood.

Majandustegevuse keskkonnast üldiselt

Ärikinnisvara valdkonnas mõjutas 2020. aastal tegevust koroonaviiruse laialdane levik.

Aruande koostamise hetkel on jätkuvalt raske hinnata kui pikaks kujuneb viiruse levikust tingitud kaubanduskeskuste sulgemine. Kuigi vaktsiiniuudised suurendavad lootust kriisist jagu saada, on prognoosiga seotud määramatus endiselt väga suur, sest pandeemia kulg ning sellest tulenevalt ka piirangud ja nende mõju majandusele võivad oodatust märkimisväärselt erineda. Covid -19 pandeemiaga seotud kriisi mõju on 1,5 aastases perspektiivis endiselt keeruline hinnata ja kuna olukord on ebakindel, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele..

Finantstulemused ja riskide maandamine

2020. aastal teenis ettevõtte 6 005 800 eurot kasumit 6 330 393 eurose müügitulu juures. Põhiosa kasumist moodustab tulu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest. Laenudega seostuvate finants- ja intressiriskide maandamiseks jälgib ettevõtte juhtkond majanduse keskkonda ning maailma majandust, millest sõltub euribori liikumine. Hetkel intressiriski maandamiseks eraldi ühtki tehingut pole sõlmitud.

Peamised suhtarvud aruandeaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

Finantssuhtarv	Valem	2020	2019
Puhas käibekapital ehk töökapital (tuh. eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	461	-833
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,21	0,71
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	1,05	0,57
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,71	0,79
Omakapitali tulutase (ROE) %	Aruandeaasta kasum/Omakapital	39,52%	27,19%
Laenukatte kordaja (DSCR)	Perioodi teenitud EBITDA/sama per. pangalaenumaksed koos intressidega	1,20	1,12
LTV suhtarv	Pangalenu jääk/tagatisega koormatud vara turuväärtus	51,82%	57,10%
Omakapitali suhtarv	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus)/Bilansimaht	37,20%	36,19%

Seisuga 31. detsember 2020 ületas käibevara ettevõtte lühiajalisi kohustisi 461 tuhande euro võrra. Ettevõtte puhas käibekapital on positiivne, mis näitab, et ettevõtte suudab katta kõik lühiajalised kohustused.

Juhtkond teeb kõik, et leida koos võimalikult rahuldavad lahendused eelkirjeldatud koroonaviirusest tingitud kriisilukorrast ülesaamiseks, mh rahavoogude juhtimiseks. Eesti riigijuhid on deklareerinud, et ka riik teeb kõik, mis võimalik, et Eesti ettevõtted suudaks eesootava keerulise aja üle elada, rakendades erinevaid toetusmeetmeid.

Juhtkonna hinnangul on tegemist jätkuvalt tegutseva ettevõttega.

Olulisemad aruandeaastal toimunud ja lähitulevikus planeeritavad investeeringud.

2020. aastal teostasime üüripindade ümberehitusi. Käimasoleva detailplaneeringuga seoses oleme tellinud hoone eskiislahenduse.

Arenguplaanid järgnevateks perioodideks

2021. aastal jätkab ettevõtte oma põhitegevusega, milleks on kinnisvara üürile andmine.

Juhatus ja nõukogu liikmed

Osaühingu juhatus on üheliikmeline ja nõukogu neljaliikmeline.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 288 261	1 619 582	2
Nõuded ja ettemaksed	356 443	375 914	3
Kokku käibevarad	2 644 704	1 995 496	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	59 400 000	55 622 000	5
Materiaalsed põhivarad	37 007	44 318	6
Kokku põhivarad	59 437 007	55 666 318	
Kokku varad	62 081 711	57 661 814	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 545 526	1 951 164	7
Võlad ja ettemaksed	638 381	877 664	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 183 907	2 828 828	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	41 696 202	42 266 432	7
Võlad ja ettemaksed	0	370 752	8
Kokku pikaajalised kohustised	41 696 202	42 637 184	
Kokku kohustised	43 880 109	45 466 012	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	10 000	10 000	10
Ülekurss	2 090 000	2 090 000	
Kohustuslik reservkapital	1 000	1 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 094 802	7 175 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 005 800	2 919 507	
Kokku omakapital	18 201 602	12 195 802	
Kokku kohustised ja omakapital	62 081 711	57 661 814	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	6 330 393	6 898 475	11
Muud äritulud	3 825 350	68 856	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 788 606	-2 587 026	13
Mitmesugused tegevuskulud	-19 691	-15 797	
Tööjõukulud	-27 870	-27 884	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29 910	-55 982	6
Muud ärikulud	-19 943	-18 964	
Ärikasum (kahjum)	7 269 723	4 261 678	
Intressitulud	247	197	
Intressikulud	-1 264 170	-1 332 618	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	-9 750	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	6 005 800	2 919 507	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 005 800	2 919 507	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 269 723	4 261 678	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	29 910	55 982	6
Muud korrigeerimised	-3 778 000	-12 000	5
Kokku korrigeerimised	-3 748 090	43 982	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	19 470	-11 562	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	75 176	-160 819	8
Laekunud intressid	247	198	
Kokku rahavood äritegevusest	3 616 526	4 133 477	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-22 600	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-29 253	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-22 600	-29 253	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	3 700 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-975 867	-5 683 401	7
Makstud intressid	-1 949 380	-1 843 329	8,15
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-9 750	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 925 247	-3 836 480	
Kokku rahavood	668 679	267 744	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 619 582	1 351 838	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	668 679	267 744	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 288 261	1 619 582	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	10 000	2 090 000	1 000	7 175 295	9 276 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 919 507	2 919 507
31.12.2019	10 000	2 090 000	1 000	10 094 802	12 195 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)				6 005 800	6 005 800
31.12.2020	10 000	2 090 000	1 000	16 100 602	18 201 602

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 finantsaruandluse standardiga (EFS).

EFS - rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud EV raamatupidamise seaduses ja mida täiendavad EV Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ TTK Kultuurikeskus kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki, raha nõudmiseni pankades ning sularaha kassas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Kinnisvarainvesteeringute hindamine õiglasele väärtusele baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

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. Materiaalselt põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Inventar	3-5 aastat

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.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

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 osanikele.

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 bilansiiliste 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 äriliste otsustele. OÜ TTK Kultuurikeskus seotud osapoolteks on:

- olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning omanikettevõtete olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ TTK Kultuurikeskus äriliste otsustele;
- punktis b kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	2 288 005	1 609 151
Kassa	256	230
Raha teel	0	10 201
Kokku raha	2 288 261	1 619 582

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	353 431	353 431	
Ostjatelt laekumata arved	379 463	379 463	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-26 032	-26 032	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 328	1 328	4
Ettemaksed	1 684	1 684	
Tulevaste perioodide kulud	1 684	1 684	
Kokku nõuded ja ettemaksed	356 443	356 443	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	368 933	368 933	
Ostjatelt laekumata arved	387 548	387 548	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-18 615	-18 615	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 161	3 161	4
Ettemaksed	3 820	3 820	
Tulevaste perioodide kulud	3 820	3 820	
Kokku nõuded ja ettemaksed	375 914	375 914	

Aruandeaastal hinnati alla nõudeid summas 7417 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		54 794		72 321
Üksikisiku tulumaks		360		327
Erisoodustuse tulumaks		0		310
Sotsiaalmaks		599		544
Kohustuslik kogumispension		16		16
Ettemaksukonto jääk	1 328		3 161	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 328	55 769	3 161	73 518

Ettemaksud vt. Lisa 3 ja maksuvõlad Lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	55 610 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 000
31.12.2019	55 622 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 778 000
31.12.2020	59 400 000

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 001 405	6 614 116
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 191 140	-1 998 542

Kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (kesklinnas, tiheda liiklusega Riia-Turu tänava ristmikul). Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspindade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglase väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Ekspert on objekti turuväärtuse leidnud diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal. Ekspert on hindamisel kasutatud järgmiseid olulisi eeldusi:

- Üürihinnad tõusevad alates teisest aastast 2% aastas ning kulud tõusevad esimesel aastal 1% ja teisest aastast 2% aastas
- Vakantsus esimesel aastal 3%, teisest aastast 2%
- Diskontomäär on 9% ning kapitalisatsioonimäär 7%

Juhtkond juhib lugeja tähelepanu asjaolule, et õiglase väärtuse mõõtmist, mille puhul kasutatakse nüüdisväärtuse tehnikaid, iseloomustab teatud ebakindlus, sest kasutatavad rahavood on pigem hinnangulised kui teadaolevad summad.

Lisaks juhib juhtkond lugeja tähelepanu asjaolule, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel on tuginetud majanduse senisele tavapärasele toimimisele.

Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutustest vt. lisa 12. Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. ka lisa 11

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	24 208	195 431		219 639
Akumuleeritud kulum	-11 641	-107 698		-119 339
Jääkmaksumus	12 567	87 733		100 300
Amortisatsioonikulu	-4 841	-51 141		-55 982
31.12.2019				
Soetusmaksumus	24 208	195 431		219 639
Akumuleeritud kulum	-16 482	-158 839		-175 321
Jääkmaksumus	7 726	36 592		44 318
Ostud ja parendused			22 600	22 600
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused			22 600	22 600
Amortisatsioonikulu	-4 842	-25 069		-29 911
31.12.2020				
Soetusmaksumus	24 208	195 431	22 600	242 239
Akumuleeritud kulum	-21 324	-183 908	0	-205 232
Jääkmaksumus	2 884	11 523	22 600	37 007

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	30 781 728	1 545 526	29 236 202	0	6 kuu Euribor+2,4%	EUR	2025
Laenud osanikelt	10 146 881	0	10 146 881	0	4%	EUR	2026
Laen TTK TÜ	2 313 119	0	2 313 119	0	4%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	43 241 728	1 545 526	41 696 202				
Laenukohustised kokku	43 241 728	1 545 526	41 696 202				

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	31 757 596	1 951 164	5 986 229	23 820 203	6 kuu Euribor+2,4%	EUR	2025
Laenud osanikelt	10 146 881	0	0	10 146 881	4%	EUR	2026
Laen TTK TÜ	2 313 119	0	0	2 313 119	4%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	44 217 596	1 951 164	5 986 229	36 280 203			
Laenukohustised kokku	44 217 596	1 951 164	5 986 229	36 280 203			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Muud varad	59 400 000	55 622 000
Kokku	59 400 000	55 622 000

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvarale summas 40 608 000 eurot. Ülejäänud laenud on tagatiseta.

Pangalaenu intressimäär on sõltuv võlateeninduse kattekordaja (DSCR) näitajast – kui see jääb alla 1,25 (panga kooskõlastusel ja eritingimustel alla 1,1), siis on intressimääraks 6 kuu Euribor (kuid mitte vähem kui 0) + 3,5% ning kui see on võrdne või üle 1,25 (panga kooskõlastusel ja eritingimustel üle 1,1), siis on intressimääraks 6 kuu Euribor (kuid mitte vähem kui 0) +2,4%. Sarnaselt on intressimäär sõltuv laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu ehk LTV-suhtarvu määrast.

Pangalaenu olulisemad eritingimused:

*kõik ülejäänud saadud laenud on allutatud pangalaenule, st panga eelneva kirjaliku nõusolekuta ei või teha nimetatud laenudega seotud laenumakseid;

*panga eelneva kirjaliku kooskõlastuseta ei või maksta osanikele dividend ja muul moel vähendada omakapitali.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	277 217	277 217		
Võlad töövõtjatele	2 414	2 414		
Maksuvõlad	55 769	55 769		4
Deposiidid	274 797	274 797		
Muud võlad	18 710	18 710		
Ostjate ettemaksed	9 474	9 474		
Kokku võlad ja ettemaksed	638 381	638 381		

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	178 241	178 241		
Võlad töövõtjatele	2 195	2 195		
Maksuvõlad	73 518	73 518		4
Muud võlad	685 210	314 458	370 752	
Intressivõlad	685 210	314 458	370 752	
Deposiidid	280 608	280 608		
Muud võlad	28 644	28 644		
Kokku võlad ja ettemaksed	1 248 416	877 664	370 752	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	12 880 481	8 075 842
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	3 220 120	2 018 960
Ehituslepingud	124 586	0
Kokku tingimuslikud kohustised	16 225 187	10 094 802
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid	446 982	400 448
Kokku tingimuslikud varad	446 982	400 448

Dividendide osas vt. lisainformatsiooni ka lisa 7.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	6 330 393	6 898 475	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 330 393	6 898 475	
Kokku müügitulu	6 330 393	6 898 475	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritud ja vahendatavad teenused	6 001 405	6 614 116	5
Turundustulud	177 643	224 874	
Muud müügitulud	151 345	59 485	
Kokku müügitulu	6 330 393	6 898 475	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 778 000	12 000	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	47 350	56 856	
Kokku muud äritulud	3 825 350	68 856	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 590 148	1 474 274
Alltöövõtutööd	847 277	991 805
Ruumide halduskulud	316 846	99 098
Seadmete halduskulud	34 335	21 849
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 788 606	2 587 026

Ruumide halduskulude kasv on tingitud üüripindade ümberehituse kuludest.

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	20 955	20 965
Sotsiaalmaksud	6 915	6 919
Kokku tööjõukulud	27 870	27 884
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	1 264 170	1 332 618
Kokku intressikulud	1 264 170	1 332 618

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VK Kvartal OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Velvara OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	5 174 964	0	5 540 010
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	68 394	2 317 105	112 759	2 394 161
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 007	5 041 107	1 604	5 216 456

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	5 809	1 381 702	1 830	1 478 659
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	666 737	45 279	696 200	43 574

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	20 955	20 965

Nõuete saldo kajastab laekumata arveid ning kohustiste saldo sisaldab tasumata arveid, intressivõlga ja laenukohustust. Ostud ja müügid seotud osapooltega sisaldavad arveid teenuste eest.

Emaettevõtja ja teiste seotud osapoolte laenude ning laenuintressidega seotud saldod ja tehingud on alljärgnevad (näitajad eurodes):

Emaettevõtja poolt antud laen tähtajaga 01.01.26

LAEN

Saldo 31.12.2019.a 5 174 964 eurot

Saldo 31.12.2020.a 5 174 964 Eurot

INTRESS 4% aastas

Saldo 31.12.2019.a 365 046 eurot

Arvestatud 2020.a 206 998 eurot

Tasutud 2020.a -572 044 eurot

Saldo 31.12.2020.a 0,00 eurot

Omanikettevõtja C poolt antud laen tähtajaga 01.01.26

LAEN

Saldo 31.12.2019.a 1 521 978 eurot

Saldo 31.12.2020.a 1 521 978 eurot

INTRESS 4% aastas

Saldo 31.12.2019.a -1 058 eurot

Arvestatud 2020.a 60 879 eurot

Tasutud 2020.a -59 821 eurot

Saldo 31.12.2020.a 0,00 eurot

Omanikettevõtja B poolt antud laen tähtajaga 01.01.26

LAEN

Saldo 31.12.2019.a 3 449 940 eurot

Saldo 31.12.2020.a 3 449 940 eurot

INTRESS 4% aastas

Saldo 31.12.2019.a 242 651 eurot

Arvestatud 2020.a 137 998 eurot

Tasutud 2020.a -380 649 eurot

Saldo 31.12.2020.a 0,00 eurot

Tegev- ja kõrgema juhtkonnaga seotud majandusüksuse poolt antud laen tähtajaga 01.01.26

LAEN

Saldo 31.12.2019.a	2 313 119 eurot
Saldo 31.12.2020.a	2 313 119 eurot

INTRESS 4% aastas

Saldo 31.12.2019.a	78 572 eurot
Arvestatud 2020.a	92 525 eurot
Tasutud 2020.a	-171 097 eurot
Saldo 31.12.2020.a	0,00 eurot

Lisa 17 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Aruande koostamise hetkel on jätkuvalt raske hinnata kui pikaks kujuneb viiruse levikust tingitud kaubanduskeskuste sulgemine. Kuigi vaktsiiniuudised suurendavad lootust kriisist jagu saada, on prognoosiga seotud määramatus endiselt väga suur, sest pandeemia kulg ning sellest tulenevalt ka piirangud ja nende mõju majandusele võivad oodatust märkimisväärselt erineda. Covid -19 pandeemiaga seotud kriisi mõju on 1,5 aastases perspektiivis endiselt keeruline hinnata ja kuna olukord on ebakindel, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist, kuidas kirjeldatud kriis võib mõjutada ettevõtte finantstulemust ja varade väärtust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.03.2021

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	19.03.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TTK Kultuurikeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TTK Kultuurikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2020 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 arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

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 arvamust. 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 märkimisväärset kahtlust 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 arvamust. 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/
Monika Karniol
Vandeauditori number 272

OÜ Loodi Finantsid
Audiitorettevõtja tegevusloa number 276
Kiriku tee 16, Maaritsa küla, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

19.03.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	19.03.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	10 094 802
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 005 800
Kokku	16 100 602
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 100 602
Kokku	16 100 602

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6179049	97.61%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	151344	2.39%	Ei

Sidevahendid

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