

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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
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 31 500 ruutmeetrit. Äriruumide üürnike hulgas on lisaks kaubandus- ja toitlustusettevõtetele ka hotell, spaa, meditsiiniuasutused, Eesti Töötukassa, BigBank, Coop Tartu ja IT firmade bürood.

Majandustegevuse keskkonnast üldiselt

Aruande koostamise hetkel on raske prognoosida, mil määral mõjutab sõja jätkumine Ukrainas ja jätkuvad geopoliitilised pinged Venemaa ja lääneriikide vahel majandust.

Tugevaim mõju maailmamajandusele avaldub läbi üldise kindlustunde vähenemise Euroopas nii tarbijate kui ettevõtjate seas. Sõja mõju 1,5 aastases perspektiivis on keeruline hinnata ja kuna olukord on ebakindel, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Finantstulemused ja riskide maandamine

2022. aastal teenis ettevõtte 3 832 112 eurot kasumit 8 952 421 eurose müügitulu juures. 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	2021	2022
Puhas käibekapital ehk töökapital (tuh. eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	715	1 553
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	1,26	1,51
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	1,12	1,29
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,67	0,62
Omakapitali tulutase (ROE) %	Aruandeaasta kasum/Omakapital	14,24%	16,73%
Laenukatte kordaja (DSCR)	Perioodi teenitud EBITDA/sama per. pangalaenumaksed koos intressidega	1,23	1,30
LTV suhtarv	Pangalenu jääk/tagatisega koormatud vara turuväärtus	49,22%	45,98%
Omakapitali suhtarv	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus)/Bilansimaht	40,39%	42,16%

Seisuga 31. detsember 2022 ületas käibevara ettevõtte lühiajalisi kohustisi 1 553 tuhande euro võrra. Ettevõtte puhas käibekapital on positiivne, mis näitab, et ettevõtte suudab katta kõik lühiajalised kohustused.

Juhtkonna hinnangul on tegemist jätkuvalt tegutseva ettevõttega.

Olulisemad aruandeaastal toimunud ja lähitulevikus planeeritavad investeeringud. Arenguplaanid järgnevatel perioodideks

Aruandeaastal toimus endise Zara äripinna ümberehitus kaubandus ja büroo- ning raviasutuse pindadeks. Käesoleva ja järgnevatel aastatel suurimaks investeeringuks on keskusele lisakorruste ehitamine. Menetlusse on antud ehitusloa taotlus hoone laiendamiseks. Ehituse projekteerimine on lõppfaasis. Hoone laiendamine on jagatud kaheks etapiks, millest 1. etapiga lisandub ligi 6000 m² üüripinda.

2023. 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 940 393	3 031 221	2
Nõuded ja ettemaksed	658 705	386 307	3,4
Kokku käibevarad	4 599 098	3 417 528	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	60 220 000	59 400 000	5
Materiaalsed põhivarad	156 865	28 757	6
Kokku põhivarad	60 376 865	59 428 757	
Kokku varad	64 975 963	62 846 285	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 045 528	2 045 528	7
Võlad ja ettemaksed	1 000 350	657 256	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 045 878	2 702 784	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	37 105 144	39 150 672	7
Kokku pikaajalised kohustised	37 105 144	39 150 672	
Kokku kohustised	40 151 022	41 853 456	
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)	18 891 829	16 100 602	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 832 112	2 791 227	
Kokku omakapital	24 824 941	20 992 829	
Kokku kohustised ja omakapital	64 975 963	62 846 285	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	8 952 421	6 865 293	11
Muud äritulud	834 829	63 531	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 677 447	-2 848 584	13
Mitmesugused tegevuskulud	-5 746	-10 816	
Tööjõukulud	-34 761	-28 967	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-282	-14 125	
Muud ärikulud	-9 396	-8 984	
Ärikasum (kahjum)	5 059 618	4 017 348	
Intressitulud	393	289	
Intressikulud	-1 227 899	-1 226 410	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 832 112	2 791 227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 832 112	2 791 227	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 059 618	4 017 348	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	282	14 125	6
Muud korrigeerimised	-820 000	0	5
Kokku korrigeerimised	-819 718	14 125	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-272 398	-29 863	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	322 914	18 874	8
Laekunud intressid	393	289	
Kokku rahavood äritegevusest	4 290 809	4 020 773	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-108 210	-5 875	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-108 210	-5 875	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 045 528	-2 045 528	7
Makstud intressid	-1 227 899	-1 226 410	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 273 427	-3 271 938	
Kokku rahavood	909 172	742 960	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 031 221	2 288 261	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	909 172	742 960	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 940 393	3 031 221	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	10 000	2 090 000	1 000	16 100 602	18 201 602
Aruandeaasta kasum (kahjum)				2 791 227	2 791 227
31.12.2021	10 000	2 090 000	1 000	18 891 829	20 992 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)				3 832 112	3 832 112
31.12.2022	10 000	2 090 000	1 000	22 723 941	24 824 941

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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Võrdlusperioodis on korrigeeritud laenukohustiste lühi- ja pikaajalist liigitust. Lühiajalised laenuvõlad suurenesid 500 002 euro võrra ja pikaajalised laenuvõlad vähenesid 500 002 euro võrra.

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 iga ostja kohta eraldi.

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 on läbi viidud juhatuse poolt. Hinnatava rahavoogu genereeriva objekti puhul kasutati selleks tulumeetodit. Kolme aasta järel, sõltuvalt Eesti majanduse olukorrast, teostab kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamise sõltumatu ekspert.

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. Materiaalset 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

- 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 äriiletele otsustele;
- punktis b kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt valitsetavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	3 936 773	3 030 982
Kassa	3 620	239
Kokku raha	3 940 393	3 031 221

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	655 642	655 642	
Ostjatelt laekumata arved	655 679	655 679	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-37	-37	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 276	2 276	4
Muud nõuded	787	787	
Viitlaekumised	787	787	
Kokku nõuded ja ettemaksed	658 705	658 705	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	335 009	335 009	
Ostjatelt laekumata arved	335 009	335 009	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 059	2 059	4
Muud nõuded	49 239	49 239	
Viitlaekumised	49 239	49 239	
Kokku nõuded ja ettemaksed	386 307	386 307	

Maksude ettemakseid vt Lisa 4.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		83 047		76 913
Üksikisiku tulumaks		431		360
Erisoodustuse tulumaks		5		5
Sotsiaalmaks		719		599
Kohustuslik kogumispension		20		16
Ettemaksukonto jääk	2 276		2 059	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 276	84 222	2 059	77 893

Ettemaksud vt. Lisa 3 ja maksuvõlad Lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	59 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	0
31.12.2021	59 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	820 000
31.12.2022	60 220 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 387 873	6 496 241
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-3 813 526	-2 193 444

Kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (kesklinnas, tiheda liiklusega Riia-Turu tänava ristmikul). Õiglase väärtuse hindamise on 2021. a. ja 2022. a. teostanud ettevõtte juhtkond (2020.a sõltumatu kinnisvaraekspert). Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspindade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglane väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav. Ettevõtte juhtkond on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutanud diskonteeritud rahavoogude meetodit, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning arvutused on tehtud viie aasta rahavoo analüüsi põhjal. Juhtkond on hinnangul kasutanud järgmiseid olulisi eeldusi:

- Üürihinnad tõusevad 2% aastas ning kulud tõusevad vastavalt Eesti Panga THI prognoosile
- Vakantsus 3,0%
- Diskontomäär on 9,5%-10,10% ning kapitalisatsioonimäär 7,5%

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.

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	
31.12.2020				
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
Ostud ja parendused			5 875	5 875
Amortisatsioonikulu	-2 884	-11 241		-14 125
31.12.2021				
Soetusmaksumus	24 208	195 431	28 475	248 114
Akumuleeritud kulum	-24 208	-195 149		-219 357
Jääkmaksumus	0	282	28 475	28 757
Ostud ja parendused			128 390	128 390
Amortisatsioonikulu	0	-282		-282
31.12.2022				
Soetusmaksumus	24 208	195 431	156 865	376 504
Akumuleeritud kulum	-24 208	-195 431		-219 639
Jääkmaksumus	0	0	156 865	156 865

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	27 690 676	1 545 526	26 145 150		6 kuu Euribor+2,4%	EUR	2025
Laenud osanikelt	9 332 522	407 180	8 925 342		4%	EUR	2026
Laen TTK TÜ	2 127 474	92 822	2 034 652		4%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	39 150 672	2 045 528	37 105 144				
Laenukohustised kokku	39 150 672	2 045 528	37 105 144				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	29 236 202	1 545 526	27 690 676		6 kuu Euribor+2,4%	EUR	2025
Laenud osanikelt	9 739 702	407 180	9 332 522		4%	EUR	2026
Laen TTK TÜ	2 220 296	92 822	2 127 474		4%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	41 196 200	2 045 528	39 150 672				
Laenukohustised kokku	41 196 200	2 045 528	39 150 672				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Muud varad	60 220 000	59 400 000
Kokku	60 220 000	59 400 000

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 dividende ja muul moel vähendada omakapitali.

Alates 01.01.2023 on omanikelaenude intressimääraks 5,5%.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	535 423	535 423	
Võlad töövõtjatele	2 897	2 897	
Maksuvõlad	84 222	84 222	4
Saadud ettemaksed	27 972	27 972	
Tulevaste perioodide tulud	27 972	27 972	
Deposiidid	334 665	334 665	
Muud võlad	15 171	15 171	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 000 350	1 000 350	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	265 452	265 452	
Võlad töövõtjatele	2 414	2 414	
Maksuvõlad	77 893	77 893	4
Deposiidid	293 676	293 676	
Muud võlad	17 821	17 821	
Kokku võlad ja ettemaksed	657 256	657 256	

Maksuvõlad vt. Lisa 4.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	18 179 152	15 113 462
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 544 788	3 778 366
Ehituslepingud	277 148	0
Kokku tingimuslikud kohustised	23 001 088	18 891 828
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid	376 349	417 376
Kokku tingimuslikud varad	376 349	417 376

Dividendide osas vt. lisainformatsiooni ka lisa 7.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	8 952 421	6 865 293	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 952 421	6 865 293	
Kokku müügitulu	8 952 421	6 865 293	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu ja vahendatavad teenused	8 387 873	6 496 241	5
Turundustulud	215 205	188 587	
Muud müügitulud	349 343	180 465	
Kokku müügitulu	8 952 421	6 865 293	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	820 000	0	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	14 829	63 531	
Kokku muud äritulud	834 829	63 531	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 221 845	1 676 336
Alltöövõtutööd	919 209	892 543
Ruumide halduskulud	494 672	275 363
Seadmete halduskulud	41 721	4 342
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 677 447	2 848 584

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	26 136	21 780
Sotsiaalmaksud	8 625	7 187
Kokku tööjõukulud	34 761	28 967
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	1 227 899	1 226 410
Kokku intressikulud	1 227 899	1 226 410

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	VK Kvartal OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	VIK Kinnisvara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	133 571	73 420
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 249	708
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 820	74 128
Laenukohustised		
Emaettevõtja	207 664	207 664
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	61 075	61 075
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	92 822	92 822
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	138 441	138 441
Kokku laenukohustised	500 002	500 002
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 960	1 708
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	70 430	70 715
Kokku võlad ja ettemaksed	72 390	72 423

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	4 551 972	4 759 636
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 338 753	1 399 828
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 034 652	2 127 474
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 034 617	3 173 058
Kokku laenukohustised	10 959 994	11 459 996

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	5 174 963	207 663	4 967 300	205 446
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 521 978	61 075	1 460 903	60 423
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 313 119	92 823	2 220 296	91 831
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 449 940	138 441	3 311 499	136 963
Kokku laenukohustised	12 460 000	500 002	11 959 998	494 663

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 967 300	207 664	4 759 636	198 442
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 460 903	61 075	1 399 828	58 363
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 220 296	92 822	2 127 474	88 700
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 311 499	138 441	3 173 058	132 293
Kokku laenukohustised	11 959 998	500 002	11 459 996	477 798

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 000 214	1 502 203
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	51 920	45 694
Kokku müüdud	2 052 134	1 547 897

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 425	10 291
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	709 267	701 327
Kokku ostetud	721 692	711 618

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	26 136	21 780

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	17.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TTK Kultuurikeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TTK Kultuurikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestuseksperthe 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 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 lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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 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 märkimisväärselt 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 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/
Monika Karniol
Vandeauditori number 272

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

17.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	17.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 891 829
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 832 112
Kokku	22 723 941
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	22 723 941
Kokku	22 723 941

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8603078	96.10%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	349343	3.90%	Ei

Sidevahendid

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