

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: TTK Development OÜ

registrikood: 12699407

tänava/talu nimi, Riia tn 157

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50411

e-posti aadress: info@ttkdevelopment.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	10
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 8 Laenunõuded	11
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 11 Kapitalirent	12
Lisa 12 Laenukohustised	13
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 15 Müügitulu	14
Lisa 16 Muud äritulud	15
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 18 Tööjõukulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

TTK Development OÜ on asutatud 05.08.2014 ja põhineb Eesti kapitalil. Ettevõtte tegevusalaks on kinnisvara arendus ja enda kinnisvara üürile andmine.

2022.a. juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

2023.a. aastal planeerib ettevõtte majandustegevuse kasvu.

2022. aasta müügitulu oli 309 526€ (2021.a. 550 500€)

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja 2022.a. on 1,016 (2021.a. 0,96)

Varade tulukus (ROA %) 2022.a. on 38,13% (2021.a. 6,83%)

Omakapitali tulukus (ROE %) 2022.a. on 70,43% (2021.a. 14,6%)

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 452	132 807	2
Nõuded ja ettemaksed	198 014	393 580	3,5,8
Varud	1 244 913	927 816	4
Kokku käibevarad	1 467 379	1 454 203	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 225	0	6
Nõuded ja ettemaksed	350 362	90 116	3,8
Kinnisvarainvesteeringud	5 800 000	1 300 000	9
Materiaalsed põhivarad	686 535	0	10
Kokku põhivarad	6 843 122	1 390 116	
Kokku varad	8 310 501	2 844 319	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 339 187	1 366 554	11,12
Võlad ja ettemaksed	104 915	147 458	13
Kokku lühiajalised kohustised	1 444 102	1 514 012	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 366 898	0	12
Kokku pikaajalised kohustised	2 366 898	0	
Kokku kohustised	3 811 000	1 514 012	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	13 535	13 535	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 314 271	1 119 946	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 169 195	194 326	
Kokku omakapital	4 499 501	1 330 307	
Kokku kohustised ja omakapital	8 310 501	2 844 319	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	309 526	550 500	15
Muud äritulud	3 492 597	0	16
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	769 362	136 996	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-837 409	-385 853	17
Mitmesugused tegevuskulud	-66 214	-25 559	
Tööjõukulud	0	-6 826	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-33 298	0	
Muud ärikulud	-5	-38 942	
Ärikasum (kahjum)	3 634 559	230 316	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-243 775	0	
Intressitulud	1 804	0	
Intressikulud	-142 488	-35 990	
Muud finantstulud ja -kulud	-80 905	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 169 195	194 326	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 169 195	194 326	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TTK Development OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne hõlmab perioodi 01.01.2022-31.12.2022.

TTK Development OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, arusaadavuse, jätkuvuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse. Väheolulisi tehinguid on kajastatud lihtsustatud viisil. Majandustehinguid kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

TTK Development OÜ rakendab bilansi koostamisel Eesti Vabariigi Raamatupidamise seaduse lisas 1 toodud skeemi ja kasumiaruande koostamisel lisas 2 toodud skeemi nr. 1.

TTK Development OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. TTK Development OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruand

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu, viitlaekumisi ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevaid mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Raha ja raha ekvivalendid ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvelevõtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglases väärtuses. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kas kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Kaupleesmärgil soetatud nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses muudesse ärikuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Nõuded, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud alates bilansipäevast, kajastatakse pikaajaliste nõuetena.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllilikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis on investeeringud tütarettvõttesse kajastatud soetusmaksumuses.

Tütarettvõtte poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui Emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna ning nõudena tütarettvõtete vastu.

Sidusettevõtteid kajastatakse soetusmaksumuse meetodi. Ettevõtte hindab perioodiliselt investeeringu kaetava väärtuse langusest tulenevat allahindluse vajadust ning viib vajadusel läbi vara väärtuse testi. Juhul, kui kaetava väärtuse testi tulemusel on investeeringu tegelik väärtus madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse investeering alla.

Sidusettevõtte dividendid kajastatakse tuluna hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele.

Ettevõtte moodustab koos tütarettvõtjatega väikese konsolideerimisgrupi ning seetõttu vastavalt Raamatupidamise seaduse §-le 29 grupi aruannet ei konsolideerita.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä Varud

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi võimalduseks viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida TTK Development OÜ hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

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 õiglasel väärtusel, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal.

Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvara investeeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 2500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 2500 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud

väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse

kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2500

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse

õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses)

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimaksetähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb 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 saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus

tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud

Seotud osapooled

TTK Development OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. isikut, kes omab valitsevat või olulist mõju aruandva ettevõtte üle;
- b. juhtkonna liiget;
- c. ettevõtte ja aruandev ettevõtte on ühise valitseva mõju all;
- d. ettevõtte omab aruandva ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- e. ettevõtte on aruandva ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- f. teised isikud/ettevõtted vastavalt SME IFRS 33.1, 33.2.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel võetakse arvesse suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Kokku raha	24 452	132 807

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	41 826	41 826			
Ostjatelt laekumata arved	41 826	41 826			
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 700	4 700			19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	149 488	149 488			5
Laenunõuded	227 777	2 000	225 777		8
Ettemaksed	124 585	0	0	124 585	
Muud makstud ettemaksed	124 585	0	0	124 585	
Kokku nõuded ja ettemaksed	548 376	198 014	225 777	124 585	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	384 100	384 100	0		
Ostjatelt laekumata arved	384 100	384 100	0		
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500			19
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 370	1 370			5
Laenunõuded	95 726	5 610	90 116		8
Kokku nõuded ja ettemaksed	483 696	393 580	90 116		

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	906 357	136 996
Müügiks ostetud kaubad	300 000	790 000
Investeeringusjõrgus kinnisvaraobjekt	0	790 000
Ettemaksed varude eest	38 556	820
Kokku varud	1 244 913	927 816

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Ettemaksukonto jääk	149 488	1 370
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	149 488	1 370

Lisa 6 Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	6 225	0
Kokku investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 225	0

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Tütar 1	100	30.05.2022	2 500
Tütar 2	49	26.08.2022	245 000
Tütar 3	100	15.09.2022	2 500

TTK Development OÜ omab Tütar 2 üle koos teise tütarettevõtjaga 100%-list kontrolli.

Investeering tütarettevõtjasse Tütar 2 hinnati aruandeaastal alla summas 243 775 eurot. Kahjum investeeringu allahindlusest kajastub kasumiaruandes kirjel "Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt.

Majandusaasta kestel omandatud osade arv ja nimiväärtus on järgmine:

Tütar1 1 osa nimiväärtusega 2500 eurot (osalus 100%)

Tütar2 1 osa nimiväärtusega 1225 eurot (osalus 49%)

Tütar3 1 osa nimiväärtusega 2500 eurot (osalus 100%)

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	62 600		62 600	2	eur	31.12.2026
Laenunõuded	2 000	2 000		2	eur	31.12.2023
Laenunõuded	74 000		74 000	2	eur	31.12.2026
laenunõuded	89 177		89 177	2	eur	06.05.2026
Laenunõuded	227 777	2 000	225 777			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Laenunõuded	90 116		90 116	2%	EUR	06.05.2026
Laenunõuded	3 610	3 610		2%	EUR	31.12.2022
Laenunõuded	2 000	2 000		2%	EUR	31.12.2022
Laenunõuded	95 726	5 610	90 116			

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	960 000
Ostud ja parendused	378 939
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-38 939
31.12.2021	1 300 000
Ostud ja parendused	667 624
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 492 376
Ümberliigitamised	340 000
31.12.2022	5 800 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	220 226	301 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	31 285	2 802

Kinnisvarainvesteeringu väärtuse ümberhindamise teostas sõltumatu kinnisvara ekspert. Kinnisvarainvesteeringu turuväärtuse hindamiseks kasutati diskonteeritud rahavoo meetodit ja turutehingute võrdlusmeetodit.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
Ostud ja parendused	719 833	719 833
Muud ostud ja parendused	719 833	719 833
Amortisatsioonikulu	-33 298	-33 298
31.12.2022		
Soetusmaksumus	719 833	719 833
Akumuleeritud kulum	-33 298	-33 298
Jääkmaksumus	686 535	686 535

Lisa 11 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
kapitalirent	119 187	119 187	1,9	eur	2023
Kapitalirendikohustised kokku	119 187	119 187			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	
Masinad ja seadmed	223 114	
Kokku	223 114	

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen 1	750 000	750 000			6	eur	2022
Lühiajaline laen 2	350 000	350 000			13,6	eur	2023
Lühiajaline laen 3	120 000	120 000			6	eur	2023
Lühiajalised laenud kokku	1 220 000	1 220 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline laen 1	2 366 898		2 366 898		10,5-11	eur	2024
Pikaajalised laenud kokku	2 366 898		2 366 898				
Kapitalirendikohustised kokku	119 187	119 187					
Laenukohustised kokku	3 706 085	1 339 187	2 366 898				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen 1	1 000 000	1 000 000			6%	EUR	10.05.2022
Lühiajaline laen 2	200 000	200 000			6%	EUR	04.10.2022
Lühiajaline laen 3	46 554	46 554			2%	EUR	31.12.2022
Lühiajaline laen 4	120 000	120 000			6%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 366 554	1 366 554					
Laenukohustised kokku	1 366 554	1 366 554					

Tagatisekspanditud varade nimekiri:

Bilansikirje/Tagatiseks panditud varade bilansiline jääkmaksumus/Hüpoteek
 Kinnisvara investering/5 800 000eur/3 750 000eur
 Lõpetamata toodang/906 357eur/1 160 000eur
 Müügiks ostetud kaubad/300 000eur/ühishüpoteek 234 000eur 3/10 osale

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	74 015	74 015
Saadud ettemaksed	30 900	30 900
Muud saadud ettemaksed	30 900	30 900
Kokku võlad ja ettemaksed	104 915	104 915
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	147 458	147 458
Kokku võlad ja ettemaksed	147 458	147 458

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 586 772	1 051 418
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	896 693	262 854
Kokku tingimuslikud kohustised	4 483 465	1 314 272

Tulenevalt kinnistu võlaõiguslikust müügilepingust on TTK Development OÜl kohustus maksta kinnistu eest 7083 eurot kuus. Seisuga 31.12.2022 on tasuda veel 375 415 eurot. Nimetatud lepingust taganemisel TTK Development OÜ poolt on ettevõtte kohustus maksta leppetrahvi 500 000 eurot.

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	309 526	550 500
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	309 526	550 500
Kokku müügitulu	309 526	550 500
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Masinate, seadmete rent	89 300	249 500
Enda kinnisvara üürileandmine	220 226	301 000
Kokku müügitulu	309 526	550 500

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 492 376	0
Muud	221	0
Kokku muud äritulud	3 492 597	0

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Energia	30 548	0
Elektrienergia	3 312	0
Soojusenergia	27 236	0
Veevarustusteenused	737	0
Üür ja rent	468	0
Muud teenused (põhitegevusega seotud)	8 899	220 362
Muud materjalid (põhitegevusega seotud)	27 395	28 495
Arendusobjektide ehituskulud	769 362	136 996
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	837 409	385 853

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	0	6 826
Kokku tööjõukulud	0	6 826
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 700	389 710
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 700	389 710
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	46 554
Kokku laenukohustised	0	46 554

Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	110 560
Kokku võlad ja ettemaksed	0	110 560

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	89 177	90 116
Kokku nõuded ja ettemaksed	89 177	90 116

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	506 159	410 433	95 726	2
Kokku antud laenud	0	506 159	410 433	95 726	2

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	95 726	222 009	223 858	93 877	
Kokku antud laenud	95 726	222 009	223 858	93 877	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	68 871	22 317	46 554	2
Kokku laenukohustised	0	68 871	22 317	46 554	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 554	25 000	71 554	0	931
Kokku laenukohustised	46 554	25 000	71 554	0	931

MÜÜDUD	2022			2021
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		76 051		350 500
Kokku müüdid		76 051		350 500

OSTETUD	2022			2021
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 126		1 193 150	199 789
Kokku ostetud	25 126		1 193 150	199 789

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.08.2023

TTK Development OÜ (registrikood: 12699407) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS KESKKÜLA	Juhatuse liige	03.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TTK Development OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud TTK Development OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt TTK Development OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis seisuga 31. detsember 2022 on kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses summas 5 800 tuh. eurot ja 2022. a. kasumiaruandes kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest summas 3 493 tuh. eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavalt kindlustunnet seisuga 31. detsember 2021 kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse õigsuse kohta. Sellest tulenevalt võib bilansi algsaldodes kinnisvarainvesteeringute väärtus ja omakapital ning 2022. aasta aruandeaasta kasum ja muud äritulud erineda raamatupidamise aastaaruandes kajastatust.

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) (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 arvamusele.

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 lahknab oluliselt 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. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, oli meie auditi ulatus piiratud. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas finantssuhtarvud tegevusaruandes on lõigus ”Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaoludega seoses oluliselt väärkajastatud või mitte.

Muu asjaolu

Käesolevaga avaldame, et ettevõtte 31. detsembril 2021. aastal lõppenud aasta finantsandmed on auditeerimata.

Juhtkonna 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.

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 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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/

Kaire Metsoja

Vandeaudiitori number 410

OÜ Audiitorbüroo RKT

Audiitorettevõtja tegevusloa number 72

Kitsas tn 8, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

04. august 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

TTK Development OÜ (registrikood: 12699407) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE METSOJA	Vandeaudiitor	04.08.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 314 271
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 169 195
Kokku	4 483 466
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 483 466
Kokku	4 483 466

Kasum jäetakse jaotamata

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	220226	71.15%	Jah
Ehitusmasinate ja -seadmete rentimine ja kasutusrent	7732	89300	28.85%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Toomas Keskküla	38305162715	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@ttkdevelopment.ee