

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: TTF Capital OÜ

registrikood: 12740104

tänavanimi, maja ja korteri number: Vana-Lõuna tn 39-165

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10134

telefon: +372 53816681

e-posti aadress: kimmo@ttfcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Laenuõuded	12
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 5 Laenukohustised	14
Lisa 6 Müügitulu	14
Lisa 7 Muud äritulud	15
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 10 Tööjõukulud	15
Lisa 11 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	16
Lisa 12 Intressikulud	16
Lisa 13 Intressitulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

TTF Capital investeerib püsiva väärtusega kinnisvarasse Tallinna elamute turul. Keskendume ajalooliste korterite omandamisele ja kõrgetasemelisele renoveerimisele Tallinna keskiinnas. Hoolikalt valitud kinnisvara objektid pakuvad järgnevaid eeliseid:

- **Esmaklassiline asukoht:** Kortерid asuvad Tallinna südalinna, jalutuskäigu kaugusel olulistest teenustest. Selline asukoht tagab stabiilselt kõrge nõudluse üürikorteritele nii kohalike kui ka Tallinna kolinud välismaalaste hulgas.
- **Lisaväärtuse loomine:** Põhjalike renoveerimistööde tulemusel vastavad meie korterid modernsele luksuslikule standardile, suurendades seeläbi oluliselt kinnisvara väärtuse tõusu.
- **Kõrge hõivatuse määr:** Suurepärane asukoht ja kvaliteetne renoveerimine tagavad korterite kõrge hõivatuse ja stabiilse üüritulu.

Juhtimispehiohiohted

TTF Capital peab oluliseks väärtuse loomist kõigi sidusrühmade jaoks. Oleme pühendunud oma varade eest hoolitsemisele ning kinnisvara haldusemisel lähtume *hands-on* pehiohted. See tagab:

- **Kulutõhusus:** Haldame kortereid ise tehes seda võimalikult efektiivselt, et hoida tegevuskulud madalal ja maksimeerida tulu aktsionäridele. Alltõõvõtjate ja teiste koostõõpartnerite kasutamine renoveerimisest üüriileandmiseni võimaldab sujuvat haldamist ja annab võimaluse kiiresti tegevust ümber korraldada vastavalt hetke turusituatsioonile.
- **Kvaliteedikontrol:** Meie hoolikas tähelepanu detailidele garanteerib erakordse renoveerimiskvaliteedi, väärtuse tõusu, pikaajalise kinnisvara väärtuse ja optimaalse elukeskkonna üürikule.
- **Jätkusuutlik kasv:** Otsime aktiivselt perspektiivseid renoveerimisprojekte, mis pakuks märkimisväärselt väärtuse tõusu, säilitades samal ajal keskendumise madala riski ja suure tasuvusega investeeringutele.

2023: tugev kasv ja stabiilne kasum jaheneval turul

2023. aastal jahenes Tallinnas kinnisvaraturg märkimismäärselt, kuid sellest hoolimata saavutas TTF Capital suurepärased tulemused. See oli eeskätt ajendatud meie strateegilisest keskendumisest südalinna asukohale ja vastupidavast nõudlusest kvaliteetsete üürikorterite. Ettevõtte koges märkimisväärselt kasvu nii omakapitalis kui ka üürituludes, tugevdades oma finantspositsiooni ja demonstreerides sihipärase investeerimisstrateegia tõhusust.

Omakapitali kasv ja tugev rahavoog

TTF Capitali omakapital, mida toetasid üüritulu, kinnisvara väärtuse tõus ja osanike panus, paisus 2023. aastal muljetavaldava 55% võrra 2,05 miljoni euroni (1,32 miljonit eurot 2022. aastal). See peegeldab ettevõtte usaldusväärselt finantsjuhtimist ja pühendumist pikaajalisele väärtuse loomisele. Selline tugev aktsiakapital paneb kindla aluse jätkuvalle kasvule ja laienemisele.

Üüritulu ja investeeringute kasv

Vaatamata üldisele turu aeglustumisele suurenes TTF Capitali üüritulu märkimisväärselt 61,2%, ulatudes 2023. aastal 145 076 euroni (89 951 eurot 2022. aastal). See kasv rõhutab nõudlust kvaliteetsete korterite järele Tallinna keskiinnas, kuhu ettevõtte strateegiliselt oma investeeringud koondab.

2023. aastal suurenesid kinnisvarainvesteeringud lausa 74% võrra ja jõudsid 3,76 miljoni euroni (2,16 miljonit eurot 2022. aastal). Täpsemalt, suurenesid kinnisvarainvesteeringud 2023. aastal 1 600 690 euro võrra (74%) ja ulatusid 3 766 000 euroni (2 165 310 eurot 2022. aastal). Samuti suurenesid ettevõtte põhivara investeeringud 41 204 euroni (15 095 eurot 2022. aastal).

Puhaskasum näitab vastupidavust

Puhaskasum vähenes 41% 190 797 euroni ja selle peamiseks põhjuseks on kaks tegurit: ettevõtte kiire kasv ja ajalooliselt kõrge Euribor intressimäär. Sellest hoolimata on selline puhaskasum jaheneval turul endiselt märkimisväärselt ja näitab TTF Capitali vastupidavust ja loomulikkust kasumlikkust.

Strateegiline fookus Tallinna keskiinnal toob tulemusi

Ettevõtte keskendumine kinnisvara omandamisele Tallinna keskiinna piirkonnas on osutunud väga edukaks. Kortерite hõivatus aasta jooksul oli kõrge ning rendi hinnad püsisid isegi laiemal turu aeglustumise taustal. See rõhutab TTF Capitali strateegilise varade paigutamise püsivat väärtust.

Finantstugevus jätkuva kasvu toetamiseks

Tugev omakapital, konservatiivse laenu osakaal ja positiivne rahavoog on tegurid, mis positsioneerivad TTF Capitali jätkuvaks kasvuks 2024. aastal. Ettevõtte otsib aktiivselt atraktiivseid renoveerimisprojekte, mille abil oleks võimalik suurendada üüritulu ja ka üldist kasumlikkust.

Prognoos 2024. aastaks

Ettevõtte prognoosib 2024. aastaks jätkuvat üüritulu ja kasumlikkust, mida toetab kaks peamist tegurit: pidev nõudlus kvaliteetsete korterite järele Tallinna kesklinnas ja Euribor intressimäärade võimalik langus. Eeldatav makromajanduslike tegurite paranemine tugevdab veelgi TTF Capitali optimistlikku väljavaadet tulevaks aastaks.

Kiire kasvu peamiseks väljakutseks 2024. aastal on sobivate hindadega renoveerimisobjektide puudumine turul ja renoveerimiskulude kasv. Potentsiaalsete projektide hinnad ületavad hetkel taseme, mis on ettevõtte hinnangul vajalik, et saavutada määratletud investeeringutasuvus ja renoveerimisejärgne väärtuse kasv. Kui atraktiivseid investeerimisobjekte ei ole, siis plaanib ettevõtte jätkata olemasolevate objektide väljaüürimisega ja oma finantspositsiooni tugevdamisega kuni kinnisvaraturu olukord loob võimaluse taas uusi renoveerimisprojekte omandada.

Pühendumine vastutustundlikule majandamisele

TTF Capital näitab üles tugevat pühendumust vastutustundlikule majandamisele. Ettevõtte haldab oma projekte ettevõtte siseselt, kasutades oma meeskonna teadmisi kuluefektiivsuse ja kvaliteedikontrolli tagamiseks. Märkimisväärne on ka see, et TTF Capital ei maksnud 2023. aastal töötajatele ega juhtkonnale tasusid.

Kokkuvõtteks ületas TTF Capital 2023. aastal keerulise turusituatsiooni muljetavaldavate tulemustega, näidates oma tugevat finantsseisundit, strateegilist teravust ja pühendumust väärtuse loomisele kõigi sidusrühmade jaoks. TTF Capital on valmis jätkuvaks kasvuks 2024. aastal ja edaspidi. Ettevõtte kasutab oma tugevusi, et haarata kinni turul tekkivatest erinevatest võimalustest, samas säilitades oma vastutustundliku majandamise maine.

2023. aasta suhtarvud:

Kasumiaruanne perioodi kohta	2023	2022
Müügitulu	145 635	90 128
Ärikasum (- kahjum)	245 877	338 847
Aruandeaasta kasum (- kahjum)	190 797	323 990
Bilanss perioodi lõpu seisuga		
Käibevara kokku	164 750	150 849
Põhivara kokku	3 807 204	2 180 405
KOKKU varad	3 971 954	2 331 254
Kokku omakapital	2 045 686	1 316 888

Suhtarvud	2023	2022
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	2,11	3,37
Maksevõime kordaja	2,08	3,29
Vahetu maksevalmiduse kordaja	2,01	3,10
Vara käibekordaja	0,05	0,05
Puhas käibekapital	86 754	106 023
Finantsvõimenduskordaja	1,87	1,64
Soliidsuskordaja	0,52	0,56
Puhasrentaablus %	131,01	359,48
Varade rentaablus ROA %	6,05	17,13
Omakapitali rentaablus ROE %	11,35	28,05
Võlakordaja	0,48	0,44
Omakapitali võlasiduvus	0,94	0,77

Suhtarvude selgitus	
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	= Käibevara / Lühiajalised kohustused
Maksevõime kordaja	= (Käibevara - Varud) / Lühiajalised kohustused
Vahetu maksevalmiduse kordaja	= Raha + väärtpaberid / Lühiajalised kohustused
Vara käibekordaja	= Müügitulu / Keskmise koguvara
Puhas käibekapital	= Käibevarad - Lühiajalised kohustused
Finantsvõimenduskordaja	= Keskmise vara / Keskmise omakapital
Soliidsuskordaja	= Omakapital / Varade maksumus
Puhasrentaablus %	= Puhaskasum / Müügitulu * 100
Varade rentaablus ROA %	= Puhaskasum / Keskmise vara * 100
Omakapitali rentaablus ROE %	= Puhaskasum / Keskmise omakapital * 100
Võlakordaja	= Kohustused / Kogu passiva
Omakapitali võlasiduvus	= Kohustused / Omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	133 028	111 520	
Finantsinvesteeringud	23 835	27 250	
Nõuded ja ettemaksed	5 352	8 669	
Nõuded ostjate vastu	5 352	6 320	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	139	
Laenunõuded	0	2 198	2
Muud nõuded	0	12	
Kokku varud	2 535	3 410	
Tooraine ja materjal	2 365	1 286	
Ettemaksed varude eest	170	2 124	
Kokku käibevarad	164 750	150 849	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 766 000	2 165 310	3
Materiaalsed põhivarad	41 204	15 095	4
Kokku põhivarad	3 807 204	2 180 405	
Kokku varad	3 971 954	2 331 254	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	52 357	23 585	5
Võlad ja ettemaksed	25 639	21 241	
Võlad tarnijatele	5 032	4 642	
Maksuvõlad	0	454	
Muud võlad	1 068	4 685	
Tulevaste perioodide tulud	4 354	3 000	
Muud saadud ettemaksed	15 185	8 460	
Kokku lühiajalised kohustised	77 996	44 826	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 848 273	969 540	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 848 273	969 540	
Kokku kohustised	1 926 269	1 014 366	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	538 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 314 388	990 398	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 797	323 990	
Kokku omakapital	2 045 685	1 316 888	

Kokku kohustised ja omakapital	3 971 954	2 331 254	
--------------------------------	-----------	-----------	--

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	145 635	90 128	3,6
Muud äritulud	194 569	279 432	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-62 787	-13 945	8
Mitmesugused tegevuskulud	-22 845	-11 381	9
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-8 692	-3 937	4
Muud ärikulud	-3	-1 450	
Ärikasum (kahjum)	245 877	338 847	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 938	-6 395	11
Intressitulud	754	5 468	13
Intressikulud	-53 896	-13 930	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 797	323 990	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 797	323 990	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TTF Capital OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse.

Aruande koostamisel on kasutatud väikeettevõtja aruandevormi ja kasumiaruande skeem 1.

TTF Capital OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on Euro.

Vigade korrigeerimine

2022. aruandeaasta andmetes on korrigeeritud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ning viidud need vastavusse eksperthinnangutega, mille tulemusena muutus ka kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest.

Muutused on kajastatud allolevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Kinnisvarainvesteeringud	2 101 757	63 553	2 165 310
Muud äritulud	215 879	63 553	279 432

Raha

Raha ja selle lähenditena on kajastatud kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, rahaturufondi osakuid ning tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud. Raha ja selle lähendid on bilansis hinnatud õiglasel väärtuses, mis baseerub bilansipäeva Euroopa Keskpanga ametlikel valuutakurssidel. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt“.

Aktsiaid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu on kajastatud ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuded ostjate vastu, samuti kõik muud nõuded, on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksed) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi. Selliste nõuete hindamise puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, on kasutatud ligikaudset meetodit. Ostjatelt laekumata nõuete allahindluskulu (ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest tekkinud kulu) on kajastatud muu tegevuskuluna. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumine on kajastatud nõuete allahindluskulu vähendamisena.

Intressitulu nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Intressitulu“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks on ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavad varad kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1000 eurot, on kajastatud kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja kantud vara kasutuselevõtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle on peetud arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on algselt võetud 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. Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid raamatupidamises võetud arvele eraldi varaobjektidena.

Põhivara parendusväljaminekud on lisatud põhivara soetusmaksumusele või võetud arvele parendatud varaobjekti koosseisus eraldi varaobjektina, kui need on vastanud põhivara mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumile (mh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu saamisel). Parenduse käigus asendatud varaobjekti või selle osa algne soetusmaksumus ning vastav kulum on kantud bilansist välja.

Jooksvad hooldus- ja remondikulud on kajastatud kasumiaruandes.

Vara on hakatud amortiseerima alates hetkest, mil see on juhtkonna poolt kavandatud seisundis ja asukohas. Materiaalne põhivara kajastub bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu põhivara	5

Vara amortiseerimine on lõpetatud, kui vara amortiseeritav osa on täielikult amortiseerunud või kui vara on lõplikult kasutusest eemaldatud. Ajutiselt kasutusest eemaldatud vara amortiseerimist ei peatata.

Bilansipäeval on hinnatud varaobjektide amortisatsiooninormide vastavust järelejäänud kasulikule elueale ning vajadusel on norme korrigeeritud. Hinnangu muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates perioodides.

Rendid

Kapitalirendina on käsitletud rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

* Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi tingimuste soetatud vara on võetud bilansis arvele vara soetusmaksumuses. Edasine kajastamine vt punktist "Finantskohustised". Rendimaksud on jaotatud finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud on jaotatud rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad on amortiseeritud sarnaselt omandatud põhivaraga.

Kasutusrendimaksud on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

* Ettevõtte kui rendileandja

Kapitalirendi ehk järeelmaksu tingimustel väljarenditud vara on bilansist välja kantud rendilepingu sõlmimise hetkel (kas põhivaradest või varudest) ja kajastatakse vastavalt kas lühiajalise või pikaajalise nõudena. Ettevõttes on järeelmaksuga müüdü kaupadele intressimääraks 0%. Kasutusrendimaksud on kajastatud rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara on kajastatud bilansis tavakorras, vastavalt kinnisvarainvesteeringute või materiaalse põhivarana. Väljarenditavat vara on amortiseeritud lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispolüümõtetest.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) on võetud algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine on toimunud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi on bilansis kajastatud maksmisele kuulavas summas.

Pikaajalised finantskohustised on võetud algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasel väärtusel. Pikaajalistelt kohustistelt intressikulu arvestamisel on kasutatud finantsinstrumendi sisemise intressimäära meetodit. Kui pikaajalise kohustise sisemine intressimäär erineb lepingus fikseeritud intressimäärast, on see võetud arvele tema nüüdsväärtuses, diskonteerituna turu intressimääraga sarnaste tingimustega finantsinstrumendile.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Lubadused, garantiid ja muud kohustused, mille realiseerumine on vähetõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kaupade müügist on kajastatud siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, TTF Capital OÜ-l puudub kontroll kauba üle, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav, tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist on kajastatud üldjuhul teenuse osutamise järel. Kui teenust osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis sel juhul on lähtutud valmidusastme meetodist, so teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum on kajastatud proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega seotud kulud. Teenuse valmidusastme määramise meetodina on kasutatud bilansipäevaks osutatud teenuse kvantitatiivset osakaalu kogu teenuse mahust.

Intressitulu kajastamisel on lähtutud vara sisemisest intressimäärast.
Dividenditulu on kajastatud vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. TTF Capital OÜ seotud osapoolteks on:

- a) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju TTF Capital OÜ ärilistele otsustele;
- b) punktis a kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Muud reservid

Osaühingu omakapitali hulka kuulub vabatahtlik reserv. Vabatahtlik reserv moodustatakse osanike ja teiste isikute sissemaksetest ning muudest eraldistest. Sissemakseid ja muid eraldisi reservi võib teha nii rahas kui ka muus varas. Sissemakseid ja muid eraldisi vabatahtlikku reservi tehakse osanike koosoleku otsuse alusel. Vabatahtlikust reservist võib teha osanikele väljamakseid osanike koosoleku otsusel ja tingimusel, et väljamakse järgselt on täidetud äriseadustikus sätestatud minimaalse netovara nõue. Vabatahtlikku reservi tehtud sissemaksetelt ei arvestata ega maksta osanikele intresse. Vabatahtlikust reservist tehakse väljamaksed nendele isikutele, kes on teinud sinna sissemakseid ning samas järjekorras nagu olid tehtud sissemaksed.

Lisa 2 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	0	0	-	-	-
Laenunõuded	0	0			
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Laenunõuded	2 198	2 198	10-15%	EUR	31.12.2023
Laenunõuded	2 198	2 198			

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 366 613
Ostud ja parendused	528 714
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	279 122
Ümberliigitamised	-9 139
31.12.2022	2 165 310
Ostud ja parendused	903 123
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	194 368
Ümberliigitamised	-34 801
Muud muutused	538 000
31.12.2023	3 766 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	145 076	89 951
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 956	8 640

Ümberliigitamiste all on kajastatud kinnisvarainvesteeringute esmane sisustus, mis on korteri valmimisel ümber liigitatud muude põhivarade alla (lisa 4).

Kinnisvarainvesteeringud on kajastatud õiglases väärtuses ning eksperthinnangud on väljastatud Osaühing Kinnisvarabüroo Uus Maa poolt.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	12 488	12 488
Akumuleeritud kulum	-2 595	-2 595
Jääkmaksumus	9 893	9 893
Amortisatsioonikulu	-3 937	-3 937
Ümberliigitamised	9 139	9 139
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	9 139	9 139
31.12.2022		
Soetusmaksumus	21 627	21 627
Akumuleeritud kulum	-6 532	-6 532
Jääkmaksumus	15 095	15 095
Amortisatsioonikulu	-8 692	-8 692
Ümberliigitamised	34 801	34 801
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	34 801	34 801
31.12.2023		
Soetusmaksumus	56 428	56 428
Akumuleeritud kulum	-15 224	-15 224
Jääkmaksumus	41 204	41 204

Ümberliigitamiste all on kajastatud kinnisvarainvesteeringute esmane sisustus, mis on korteri valmimisel ümber liigitatud kinnisvarainvesteeringute alt muude põhivarade alla (lisa 3).

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 085 379	52 357	1 033 022		3kE+2,250%	EUR	2027	
Laen seotud osapoolelt	815 251	0	815 251		0%	EUR	-	14
Pikaajalised laenud kokku	1 900 630	52 357	1 848 273					
Laenukohustised kokku	1 900 630	52 357	1 848 273					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	477 874	23 585	454 289		6kE+2,650%	EUR	2027	
Laen seotud osapoolelt	515 251	0	515 251		0%	EUR	-	14
Pikaajalised laenud kokku	993 125	23 585	969 540					
Laenukohustised kokku	993 125	23 585	969 540					

Pangalaenu tagatiseks on soetatud korterid bilansilise maksumusega 2 985 000 eurot.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	145 076	89 978	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	145 076	89 978	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Singapur	559	150	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	559	150	
Kokku müügitulu	145 635	90 128	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	145 076	89 951	3
Edasimüüdnud kaubad ja teenused	559	177	
Kokku müügitulu	145 635	90 128	

Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	194 368	279 122	3
Kasum valuutakursi muutustest	201	0	
Traavid, viivised ja hüvitised	0	310	
Kokku muud äritulud	194 569	279 432	

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringute haldus	10 956	8 640	3
Kinnisvarainvesteeringute remont (sh sisustus)	51 131	5 137	
Muud	700	168	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	62 787	13 945	

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	234
Mitmesugused bürookulud	1 773	584
Lähetuskulud	6 252	3 419
Koolituskulud	60	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	162	0
Raamatupidamisteenus	7 101	2 831
Juriidilised kulud	5 947	2 286
Muud	1 550	2 027
Kokku mitmesugused tegevuskulud	22 845	11 381

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 11 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	-1 938	-6 395
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 938	-6 395

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	53 896	13 930
Kokku intressikulud	53 896	13 930

Lisa 13 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu hoiustelt	688	0
Intressitulu laenudelt	66	5 468
Kokku intressitulud	754	5 468

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 068	4 685	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 068	4 685	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	815 251	515 251	5
Kokku laenukohustised	815 251	515 251	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 500	480 251	10 500	515 251	57	5
Kokku laenukohustised	45 500	480 251	10 500	515 251	57	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	515 251	300 000	0	815 251	0	5
Kokku laenukohustised	515 251	300 000	0	815 251	0	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 100	0
Kokku ostetud	3 100	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Intressikulu 2023. aastal seotud osapoolte laenudelt oli 0 (2022.a. 57) eurot.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2024

TTF Capital OÜ (registrikood: 12740104) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIMMO JOONAS RYTKÖNEN	Juhatuse liige	15.02.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TTF Capital OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud TTF Capital OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, ning raamatupidamise aastaaruande lisa, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 6 kuni 17.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusseaduse nõuete ja rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistel osadel koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanooleid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistel osadel õiglaselt TTF Capital OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Muu asjaolu

TTF Capital OÜ-l ei olnud eelmisel aastal ülevaatusseaduse kohustust. Juhime tähelepanu, et algsaldod on korrigeeritud (vt. lisa1 Vigade korrigeerimine). Meie arvamus ei ole märkusega seoses selle asjaoluga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aime Terasmaa

Vandeaudiitori number 381

Audiitorbüroo Fibroin OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 131

Peetri tn 57-1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51009

15.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

TTF Capital OÜ (registrikood: 12740104) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIME TERASMAA	Vandeaudiitor	15.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 314 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 797
Kokku	1 505 185
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 505 185
Kokku	1 505 185

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 314 388
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 797
Kokku	1 505 185
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 505 185
Kokku	1 505 185

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	145076	99.62%	Jah
Antiikesemete jaemüük kauplustes	47791	559	0.38%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 53816681
E-posti aadress	12740104@eesti.ee