

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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
Vandeaudiitori 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. Ettevõtte alustas 2023. aastal olemasolevale hoonele pealeehitusega, millega lisandub hoonele ~6000 ruutmeetrit kasulikku äripinda.

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

Majandustegevuse keskkonnast üldiselt

Jätkuv tarbimise langus on avaldanud väikest mõju keskuse külastusele, mis on avaldanud mõju ka üürnike käivetele. Samas on kogu üüripinnast ainult osa kaubanduse kasutuses ja seetõttu on üürivoog stabiilne.

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

Tugevaim mõju maailmamajandusele avaldub läbi üldise kindlustunde vähenemise Euroopas nii tarbijate kui ettevõtjate seas.

Finantstulemused ja riskide maandamine

2023. aastal teenis ettevõtte 3 508 212 eurot kasumit 9 120 180 eurose müügitulu juures. Laenu dega 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	2023	2022
Puhas käibekapital ehk töökapital (tuh. eurot)	Käibevara-Lühiajalised kohustused	-1 441	1 553
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (kordades)= Likviidsuskordaja (kordades)	Käibevara / Lühiajalised kohustused	0,54	1,51
Maksevalmiduse kordaja (kordades)	Raha / Lühiajalised kohustused	0,33	1,29
Võlakordaja (kordades)	Koguvõlgnevus / Varad	0,58	0,62
Omakapitali tulutase (ROE) %	Aruandeaasta kasum/Omakapital	13,20%	16,73%
Laenukatte kordaja (DSCR)	Perioodi teenitud EBITDA/sama per. pangalaenumaksed koos intressidega	1,38	1,30
LTV suhtarv	Pangalaenu jääk/tagatisega koormatud vara turuväärtus	39,95%	45,98%
Omakapitali suhtarv	(Omakapital+allutatud laen-põhivara ümberhindlus)/Bilansimaht	45,08%	42,93%

Seisuga 31. detsember 2023 ei ületanud käibevara ettevõtte lühiajalisi kohustisi. Ettevõtte puhas käibekapital on negatiivne, sest lühiajalised kohustised sisaldavad juurdeehitusega seotud arveid, mille tähtaeg on 2024. aastal ning need finantseeritakse pangalaenuga. Juhtkonna hinnangul on tegemist jätkuvalt tegutseva ettevõttega.

Olulisemad aruandeaastal toimunud ja lähitulevikus planeeritavad investeeringud. Arenguplaanid järgnevateks perioodideks

Käesoleva ja järgnevat aastate suurimaks investeeringuks on keskuse lisakorruste ehitamine. Hoone laiendamine on jagatud kaheks etapiks, millest 1. etapiga lisandub ligi 6000 m² üüripinda.

2024. 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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 018 281	3 940 393	2
Nõuded ja ettemaksed	650 392	658 705	3
Kokku käibevarad	1 668 673	4 599 098	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	66 390 000	60 220 000	5
Materiaalsed põhivarad	0	156 865	6
Kokku põhivarad	66 390 000	60 376 865	
Kokku varad	68 058 673	64 975 963	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 363 983	2 045 528	7
Võlad ja ettemaksed	1 745 874	1 000 350	8
Kokku lühiajalised kohustised	3 109 857	3 045 878	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	36 615 663	37 105 144	7
Kokku pikaajalised kohustised	36 615 663	37 105 144	
Kokku kohustised	39 725 520	40 151 022	
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)	22 723 941	18 891 829	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 508 212	3 832 112	
Kokku omakapital	28 333 153	24 824 941	
Kokku kohustised ja omakapital	68 058 673	64 975 963	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	9 120 180	8 952 421	11
Muud äritulud	750 984	834 829	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 102 281	-4 677 447	13
Mitmesugused tegevuskulud	-16 171	-5 746	
Tööjõukulud	-38 751	-34 761	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-282	
Muud ärikulud	-30 020	-9 396	
Ärikasum (kahjum)	5 683 941	5 059 618	
Intressitulud	366	393	
Intressikulud	-2 161 895	-1 227 899	15
Muud finantstulud ja -kulud	-14 200	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 508 212	3 832 112	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 508 212	3 832 112	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 683 941	5 059 618	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	282	6
Muud korrigeerimised	-724 577	-820 000	5
Kokku korrigeerimised	-724 577	-819 718	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	26 625	-272 398	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-192 594	322 914	8
Laekunud intressid	366	393	
Kokku rahavood äritegevusest	4 793 761	4 290 809	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 368 753	-108 210	5,6,8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 368 753	-108 210	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	250 000	0	7
Saadud laenude tagasimaksed	-1 421 025	-2 045 528	7
Makstud intressid	-2 161 895	-1 227 899	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-14 200	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 347 120	-3 273 427	
Kokku rahavood	-2 922 112	909 172	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 940 393	3 031 221	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 922 112	909 172	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 018 281	3 940 393	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)				3 508 212	3 508 212
31.12.2023	10 000	2 090 000	1 000	26 232 153	28 333 153

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

Arvestuspõhimõtteid ei ole võrreldes eelmise aruandeperioodiga muudetud.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskonto jääki 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

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse iga bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vähemalt iga kolme aasta järel sõltumatute professionaalsete hindajate abi.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruande real "muud äritulud"/"muud ärikulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel võetakse kinnisvarainvesteeringute parenduste käigus lisandunud väärtust arvesse aruandekuupäeval toimuvate ümberhindlustega. Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast (masinad ja seadmed 5 aastat, muud põhivarad 3-5 aastat).

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 ettevõttele 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 on kajastatud saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Teenuseid osutatakse üldjuhul lühikese ajaperioodi (kuu) jooksul, mistõttu tulu periodiseerimise mõju on ebaoluline ja seega kajastatakse tulu kohe pärast teenuse osutamist. Teenuste vahendus rentnikele (kommunaalkulud, rendipinna ehitus jmt) on kajastatud brutosummades (st nii tulu kui kuluna). Renditulude kajastamispõhimõtet on kirjeldatud osas "Rendid".

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 bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

Seotud osapooled

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	1 018 149	3 936 773
Kassa	132	3 620
Kokku raha	1 018 281	3 940 393

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	627 351	627 351	
Ostjatelt laekumata arved	627 351	627 351	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	22 193	22 193	4
Ettemaksed	848	848	
Tulevaste perioodide kulud	848	848	
Kokku nõuded ja ettemaksed	650 392	650 392	

	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
Ettemaksed	787	787	
Tulevaste perioodide kulud	787	787	
Kokku nõuded ja ettemaksed	658 705	658 705	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	18 313			83 047
Üksikisiku tulumaks		431		431
Erisoodustuse tulumaks		0		5
Sotsiaalmaks		719		719
Kohustuslik kogumispension		20		20
Ettemaksukonto jääk	3 880		2 276	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	22 193	1 170	2 276	84 222

Ettemaksud vt. Lisa 3 ja maksuvõlad Lisa 8.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	59 400 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	820 000
31.12.2022	60 220 000
Ostud ja parendused	5 288 558
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	724 577
Ümberliigitamised	156 865
31.12.2023	66 390 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	8 206 187	8 387 873
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 894 026	-3 813 526

Kinnisvaraobjekt asub kohas, kus eksisteerib aktiivne turg (kesklinnas, tiheda liiklusega Riia-Turu tänava ristmikul). Juhtkonna hinnangul on tänu kaubanduspindade renditehingute piisavale infole kinnisvaraobjekti õiglase väärtus tõenäoliselt usaldusväärselt hinnatav. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Ekspert on objekti turuväärtuse leidnud diskonteeritud rahavoogude meetodil, mis seisneb kinnisvara kasutusea või hoidmisperioodi jooksul laekuvate rahavoogude praeguse väärtuse kindlaksmääramises ning kasutatud on 5+1 aasta diskonteeritud rahavoo mudelit. Ekspert on hindamisel kasutatud järgmiseid olulisi eeldusi:

- Üürisummad tõusevad keskmiselt 2,5% aastas ning kulud tõusevad teisel aastal 3% ja kolmandast aastast 2% aastas
- Vakantsus on 3%
- Diskontomäär on 9,5% ning kapitalisatsioonimäär 8,2%

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. Tabelis esitatud kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu sisaldab ka vahendatud kommunaalteenust vt. ka lisa 11.

Ettevõtte alustas 2023. aastal olemasolevale hoonele pealeehitusega, vastavad kulutused kokku moodustasid aruandeaastal 5 445 423 eurot ja nende kuludega on arvestatud aruandepäeval kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindluse kajastamisel. Ehitus valmib 2024. aastal.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid	
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
Amortisatsioonikulu	0	0		
Ümberliigitamised			-156 865	-156 865
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega			-156 865	-156 865
31.12.2023				
Soetusmaksumus	24 208	195 431	0	219 639
Akumuleeritud kulum	-24 208	-195 431	0	-219 639
Jääkmaksumus	0	0	0	0

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	26 519 650	1 363 983	25 155 667		6 kuu Euribor+1,95%	EUR	2025
Laenud osanikelt	9 332 522	0	9 332 522		6 kuu Euribor+2,7%	EUR	2026
Laen TTK TÜ	2 127 474	0	2 127 474		6 kuu Euribor+2,7%	EUR	2026
Pikaajalised laenud kokku	37 979 646	1 363 983	36 615 663				
Laenukohustised kokku	37 979 646	1 363 983	36 615 663				

	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				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Muud varad	66 390 000	60 220 000
Kokku	66 390 000	60 220 000

Pangalaenu tagatiseks on hüpoteek kinnisvarale summas 40 608 000 eurot. Ülejäänud laenud on tagatiseta. Pangalaenu intressimäär on sõltuv võlteeninduse kattekordaja (DSCR) näitajast – kui see jääb alla 1,25 tõuseb intressimarginaal 2,95%-ni. Samaselt on intressimäär sõltuv laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu ehk LTV-suhtarvu määra.

Aruandeaastal suurendati pangalaenu limiiti 7,1 mln euro võrra, millest võeti kasutusse 250 000 eurot.

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 kooskõlastusega ei või maksta osanikele dividende ja muul moel vähendada omakapitali.

Alates 01.06.2023 on omanikelaenu intressimääraks 6 kuu Euribor + 2,7%. Perioodil 1.01-31.05.23 oli nimetatud laenu intressimääraks 5,5%.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 310 495	1 310 495
Võlad töövõtjatele	2 897	2 897
Maksuvõlad	1 170	1 170
Saadud ettemaksed	20 392	20 392
Tulevaste perioodide tulud	20 392	20 392
Deposiidid	401 669	401 669
Muud võlad	9 251	9 251
Kokku võlad ja ettemaksed	1 745 874	1 745 874
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	535 423	535 423
Võlad töövõtjatele	2 897	2 897
Maksuvõlad	84 222	84 222
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

Maksuvõlad vt. Lisa 4. Võlad tarnijatele kirje sisaldab võlga põhivara eest 944 021 eurot (31.12.2022.a-l 24 216 eurot).

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	20 985 722	18 179 152
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 246 430	4 544 788
Ehituslepingud	5 416 423	277 148
Kokku tingimuslikud kohustised	31 648 575	23 001 088
Tingimuslikud varad		
Saadud garantiid	478 478	376 349
Ehitusgarantii	589 146	0
Kokku tingimuslikud varad	1 067 624	376 349

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	10 000	10 000
Osade arv (tk)	3	3

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	9 120 180	8 952 421	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 120 180	8 952 421	
Kokku müügitulu	9 120 180	8 952 421	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu ja vahendatavad teenused	8 206 187	8 387 873	5
Turundustulud	259 081	215 205	
Muud müügitulud	654 912	349 343	
Kokku müügitulu	9 120 180	8 952 421	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	724 577	820 000	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	26 407	14 829	
Kokku muud äritulud	750 984	834 829	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 967 779	3 221 845
Alltöövõtutööd	963 084	919 209
Ruumide halduskulud	135 363	494 672
Seadmete halduskulud	36 055	41 721
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 102 281	4 677 447

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	29 136	26 136
Sotsiaalmaksud	9 615	8 625
Kokku tööjõukulud	38 751	34 761
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	2 161 895	1 227 899
Kokku intressikulud	2 161 895	1 227 899

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	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 392	133 571
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 126	1 249
Kokku nõuded ja ettemaksed	101 518	134 820
Laenukohustised		
Emaettevõtja	0	207 664
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	61 075
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	92 822
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	138 441
Kokku laenukohustised	0	500 002
Võlad ja ettemaksed		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	890	1 960
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	70 643	70 430
Kokku võlad ja ettemaksed	71 533	72 390

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	4 759 636	4 551 972
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 399 828	1 338 753
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 127 474	2 034 652
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 173 058	3 034 617
Kokku laenukohustised	11 459 996	10 959 994

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	4 759 636	4 759 636	288 726
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 399 828	1 399 828	84 916
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 127 474	2 127 474	129 056
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	3 173 058	3 173 058	192 482
Kokku laenukohustised	11 459 996	11 459 996	695 180

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 764 152	2 000 214
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 254	51 920
Kokku müüdud	1 825 406	2 052 134

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 405	12 425
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	708 825	709 267
Kokku ostetud	712 230	721 692

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	29 136	26 136

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2024

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	28.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TTK Kultuurikeskus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud TTK Kultuurikeskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (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 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 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 alusprintsibi 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/

Monika Karniol

Vandeaudiitori number 272

OÜ Loodi Finantsid

Audiitorettevõtja tegevusloa number 276

Kiriku tee 16, Maaritsa küla, Kanepi vald, Põlva maakond, 63417

28.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

TTK Kultuurikeskus OÜ (registrikood: 11107505) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MONIKA KARNIOL	Vandeaudiitor	28.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	22 723 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 508 212
Kokku	26 232 153
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	26 232 153
Kokku	26 232 153

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8465268	92.82%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	654912	7.18%	Ei