

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osühing TTK Investeeringud

registrikood: 11351398

tänava/talu nimi, Riia tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51004

telefon: +372 5255442

e-posti aadress: kaire@tartutk.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõtte tegevusest

OÜ TTK Investeeringud on asutatud 02.04.2007. a. Peamiseks ettevõtte tegevusalaks on kaubandusliku kinnisvara arendamine ja haldusteenuse pakkumine.

2024. aasta jooksul on peamiseks tegevussuunaks Jaama 173 ja Lembitu 2 ärihoonete haldamistegevus ning arendus- ja haldusteenuse osutamine.

Olulisemad tegevusnäitajad

2023. aastal teenis ettevõtte 2 207 387 eurot kasumit. Enamuse käibest moodustas Jaama 173 ja Lembitu 2 hoone renditulu ja halduslepingute alusel müüdavad teenused.

Peamisi finantssuhtarve majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodikat:

Finantssuhtarv	Valem	2023	2022
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused	14,75	12,64
Maksevalmiduse kordaja	Raha / Lühiajalised kohustused	3,58	4,15
Võlakordaja	Koguvõlgnevus / Varad	0,01	0,01
Likviidsuskordaja	Käibevara - Varud / Lühiajalised kohustused	14,56	12,41
Koguvara tulutoovustase (ROA)	Aruandeaasta kasum/Keskmine varad	6,71%	7,26%
Omakapitali tulutase (ROE)	Aruandeaasta kasum/Keskmine omakapital	6,79%	7,34%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 350 781	1 642 877	
Finantsinvesteeringud	3 900 000	3 000 000	2
Nõuded ja ettemaksed	248 384	277 097	3
Varud	70 492	89 588	
Kokku käibevarad	5 569 657	5 009 562	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	23 137 899	21 395 347	6
Kinnisvarainvesteeringud	5 101 166	5 215 583	7
Materiaalsed põhivarad	167 278	166 689	8
Kokku põhivarad	28 406 343	26 777 619	
Kokku varad	33 976 000	31 787 181	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	377 906	396 474	9
Kokku lühiajalised kohustised	377 906	396 474	
Kokku kohustised	377 906	396 474	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	114 200	114 200	
Ülekurss	8 010 192	8 010 192	
Kohustuslik reservkapital	11 208	11 208	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 255 107	21 032 824	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 207 387	2 222 283	
Kokku omakapital	33 598 094	31 390 707	
Kokku kohustised ja omakapital	33 976 000	31 787 181	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	2 991 242	3 155 836	12
Muud äritulud	3 402	6 997	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-926 904	-1 027 851	14
Mitmesugused tegevuskulud	-98 106	-90 877	
Tööjõukulud	-1 086 891	-988 098	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-169 312	-157 433	
Muud ärikulud	-34	-32	
Ärikasum (kahjum)	713 397	898 542	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	1 231 392	1 747 817	
Intressitulud	312 228	170 944	
Muud finantstulud ja -kulud	-49 630	-595 020	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 207 387	2 222 283	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 207 387	2 222 283	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TTK Investeeringud on väikeettevõtja ning tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ja lisadest.

OÜ TTK Investeeringud (edaspidi ka ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ TTK Investeeringud kasutab kasumiaruande skeemi nr. 1

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki ja raha nõudmiseni pankades.

Finantsinvesteeringud

Deposiit, mille pikkuseks on 6 kuud on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse investeeringuid sidusettevõtetesse, pikaajalisi investeeringuid aktsiatesse ja muid pikaajalisi nõudeid.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle ettevõtte omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse soetusmaksumuses.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnisvaraobjektide osa, mida ettevõtte kasutab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis alates 2022. aastast soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsiooninormid on vastavalt eeldatavale kasutuseale 4-5%.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu

soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringus vahetatakse välja mõni komponent (nt vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus investeeringu soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivaradelt arvestatakse amortisatsiooni vastavuses eeldatavale kasutuseale võttes aluseks alltoodud amortisatsiooninormid:

- Arvutustehnika 30-40 %

- masinad ja seadmed 20-33 %
Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 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.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud raamatupidamise aastaaruande lisas Tingimuslikud kohustused ja varad.

Seotud osapooled

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

- a) emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud;
- b) sidusettevõtte;
- c) ema ettevõtte ülejäänud tüdarettevõtted;
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, v.a juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju OÜ TTK Investeeringud ärilistele otsustele;
- e) punktis d kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2021	2 000 000	2 000 000
Soetamine	3 000 000	3 000 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-2 000 000	-2 000 000
31.12.2022	3 000 000	3 000 000
Soetamine	7 350 000	7 350 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-6 450 000	-6 450 000
31.12.2023	3 900 000	3 900 000

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	230 941	230 941	
Ostjatelt laekumata arved	235 200	235 200	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 259	-4 259	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 946	7 946	4
Muud nõuded	9 131	9 131	
Viitlaekumised	9 131	9 131	
Ettemaksed	366	366	
Tulevaste perioodide kulud	366	366	
Kokku nõuded ja ettemaksed	248 384	248 384	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	264 686	264 686	
Ostjatelt laekumata arved	267 768	267 768	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 082	-3 082	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 156	2 156	4
Muud nõuded	9 630	9 630	
Viitlaekumised	9 630	9 630	
Ettemaksed	625	625	
Muud makstud ettemaksed	625	625	
Kokku nõuded ja ettemaksed	277 097	277 097	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks		34 021		33 938
Üksikisiku tulumaks		14 573		13 968
Erisoodustuse tulumaks		2 018		2 155
Sotsiaalmaks		28 272		27 783
Kohustuslik kogumispension		978		934
Töötuskindlustusmaksed		1 634		1 572
Ettemaksukonto jääk	7 946		2 156	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 946	81 496	2 156	80 350

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11107505	TTK Kultuurikeskus OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	34	34
11320788	Eedeni Keskus AS	Eesti	kinnisvarahaldus	46.67	46.67

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
TTK Kultuurikeskus OÜ	8 440 479		1 192 792	9 633 271
Eedeni Keskus AS	5 678 030	-378 760	38 600	5 337 870
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	14 118 509	-378 760	1 231 392	14 971 141

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
31.12.2021	16 281 725	0	3 311 499	19 593 224
Soetamine	360 000	698 000		1 058 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 215 617	-62 820		1 152 797
Muud	-270 233		-138 441	-408 674
31.12.2022	17 587 109	635 180	3 173 058	21 395 347

				Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
31.12.2022	17 587 109	635 180	3 173 058	21 395 347
Soetamine	1 003 000			1 003 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	1 090 392	27 920		1 118 312
Muud	-378 760			-378 760
31.12.2023	19 301 741	663 100	3 173 058	23 137 899

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
Amortisatsioonikulu		-114 417	-114 417
Ümberliigitamised	2 829 972	2 500 028	5 330 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	2 829 972	2 500 028	5 330 000
Akumuleeritud kulum		-114 417	-114 417
Jääkmaksumus	2 829 972	2 385 611	5 215 583
Amortisatsioonikulu		-114 417	-114 417
31.12.2023			
Soetusmaksumus	2 829 972	2 500 028	5 330 000
Akumuleeritud kulum		-228 834	-228 834
Jääkmaksumus	2 829 972	2 271 194	5 101 166

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	5 330 000
Ümberliigitamised	-5 330 000
31.12.2022	0

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	994 925	1 135 121
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-580 507	-569 964

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

							Kokku
	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
		Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			
31.12.2022							
Soetusmaksumus	149 397	142 900	25 004	1 660	169 564	20 678	339 639
Akumuleeritud kulum	-78 396	-53 331	-21 359	-1 494	-76 184	-18 370	-172 950
Jääkmaksumus	71 001	89 569	3 645	166	93 380	2 308	166 689
Ostud ja parendused		47 976	7 507		55 483		55 483
Muud ostud ja parendused		47 976	7 507		55 483		55 483
Amortisatsioonikulu	-19 189	-29 643	-3 915	-166	-33 724	-1 981	-54 894
Müügid (jääkmaksumuses)		0					
31.12.2023							
Soetusmaksumus	149 397	187 655	32 511	1 660	221 826	20 678	391 901
Akumuleeritud kulum	-97 585	-79 753	-25 274	-1 660	-106 687	-20 351	-224 623
Jääkmaksumus	51 812	107 902	7 237	0	115 139	327	167 278

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2023
Masinad ja seadmed	2 250
Transpordivahendid	2 250
Kokku	2 250

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	68 822	68 822	
Võlad töövõtjatele	208 440	208 440	10
Maksuvõlad	81 496	81 496	4
Muud võlad	206	206	
Muud viitvõlad	206	206	
Deposiidid	18 942	18 942	
Kokku võlad ja ettemaksed	377 906	377 906	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	117 639	117 639	
Võlad töövõtjatele	177 897	177 897	10
Maksuvõlad	80 350	80 350	4
Deposiidid	20 588	20 588	
Kokku võlad ja ettemaksed	396 474	396 474	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	86 813	74 986
Puhkusetasude kohustis	121 626	102 911
Kokku võlad töövõtjatele	208 439	177 897

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	20 369 995	18 604 085
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	5 092 499	4 651 022
Kokku tingimuslikud kohustised	25 462 494	23 255 107

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 991 242	3 155 836
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 991 242	3 155 836
Kokku müügitulu	2 991 242	3 155 836
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Halduslepingud	1 589 202	1 589 202
Üüritulu ja üüripindadega seotud vahendused	1 371 504	1 521 997
Mitmesugused vahendused	30 536	44 637
Kokku müügitulu	2 991 242	3 155 836

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	2 250	6 951
Traavid, viivised ja hüvitised	1 152	46
Kokku muud äritulud	3 402	6 997

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	467 732	612 194
Üür ja rent	381 874	372 978
Ruumide haldamise kulud	71 994	42 187
Seadmete halduskulu	3 792	492
Muud	1 512	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	926 904	1 027 851

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	816 590	744 222
Sotsiaalmaksud	270 301	243 876
Kokku tööjõukulud	1 086 891	988 098
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	24	25
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	28	29
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Tartu Tarbijate Kooperatiiv TÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	106 238	131 180	
Sidusettevõtjad	109 363	108 933	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 600	6 600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	222 201	246 713	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	10 635	24 042	
Sidusettevõtjad	1 126	1 249	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 761	25 291	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	3 311 499	138 441	3 173 058	132 293	6
Kokku antud laenud	3 311 499	138 441	3 173 058	132 293	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr	
Sidusettevõtjad	3 173 058	3 173 058	192 482	6	
Kokku antud laenud	3 173 058	3 173 058	192 482		

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	3 034	1 546 333	0	1 678 459
Sidusettevõtjad	1 813	1 091 246	0	1 093 883
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	66 000		0	67 667
Kokku müüdud	70 847	2 637 579	0	2 840 009

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	897	372 332	433	386 225
Sidusettevõtjad	4 156	57 099	0	51 920
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	250	0	0
Kokku ostetud	5 053	429 681	433	438 145

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	111 462	108 292

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.05.2024

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KAIRE KREVALD	Juhatuse liige	20.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing TTK Investeeringud osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing TTK Investeeringud (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 Osaühing TTK Investeeringud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust Eesti finantsaruandluse standarditega.

Märkusega arvamuse alus

Eelneval aastal mindi kinnisvarainvesteeringute kajastamisel üle õiglase väärtuse meetodilt soetusmaksumuse meetodile. Selle tulemusena kujunes kinnisvarainvesteeringute soetusmaksumus seisuga 01.01.2022 kokku 5 330 000 eurot, sealhulgas maa 2 829 972 eurot ja ehitised 2 500 028 eurot. Kliendi juhtkonnal ei olnud meile esitada informatsiooni, mille alusel hinnati maa õiglaseks väärtuks seisuga 01.01.2022 2 829 972 eurot. Sellest sõltub ka ehitiste väärtus ja samuti sellest tulenev amortisatsiooni summa aruande aastal.

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 arvestusekspertide 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 märkusega 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 lahkeb 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie 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/

Enn Leppik

Vandeaudiitori number 57

AUDIITORBÜROO ELSS OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 59

Vanemuise tn 21a, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond, 51003

21.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing TTK Investeeringud (registrikood: 11351398) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ENN LEPPIK	Vandeaudiitor	21.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 255 107
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 207 387
Kokku	25 462 494
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 462 494
Kokku	25 462 494

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1589202	53.13%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1371504	45.85%	Ei
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	30536	1.02%	Ei