

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: TTF Capital OÜ

registrikood: 12740104

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Vana-Lõuna tn 39-165

postisihthnumber: 10134

telefon: +372 53816681

e-posti aadress: 12740104@eesti.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 3 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 4 Laenukohustised	13
Lisa 5 Müügitulu	13
Lisa 6 Muud äritulud	14
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 9 Tööjõukulud	14
Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	15
Lisa 11 Intressitulud	15
Lisa 12 Intressikulud	15
Lisa 13 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

TTF Capital investeerib püsiva väärtusega kinnisvarasse Tallinna elamute turul. Keskendume ajalooliste korterite omandamisele ja kõrgetasemelisele renoveerimisele Tallinna kesklinnas. 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.

Juhtimispõhimõtted

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

- **Kulutõhusus:** Haldame kortereid ise tehes seda võimalikult efektiivselt, et hoida tegevuskulud madalal ja maksimeerida tulu aktsionäridele. Alltöövõtjate ja teiste koostööpartnerite kasutamine renoveerimisest üürileandamiseni 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 üürnikule.
- **Jätkusuutlik kasv:** Otsime aktiivselt perspektiivseid renoveerimisprojekte, mis pakuks märkimisväärset väärtuse tõusu, säilitades samal ajal keskendumise madala riski ja suure tasuvusega investeeringutele.

2024: Stabiilne aasta turu optimismi ilmingutega

2024. aastal stabiliseerus Tallinnas kinnisvaraturg, kuid oodatud hinnalangust Kesklinnas siiski selles majandustsüklis ei nähtud. 3 kuu Euribori langus 2024. aastal 3,9%-lt 2,9%-le ning Euroopa Keskpanka signaalid intressimäärade edasisest langetamisest 2025. aastal viitavad sellele, et lähitulevikus hinnalangust tõenäoliselt ei tule. Umbes 8,1% palgakasv 2024. aastal peaks seda oletust toetama.

Kuna inflatsioon Eestis (3,5% 2024) oli endiselt suhteliselt kõrge võrreldes ülejäänud Euroopaga, ei ole üüriturg suutnud kinnisvarahindade kasvule järele jõuda ning üürihinnad on jäänud suhteliselt stabiilseks. See tähendab ka seda, et korterite ostmine väljaüürimise eesmärgil on tootluse ja rahavoogude seisukohast keeruline, eriti uusarenduste puhul, kus hinnad on oluliselt kõrgemad kui vanemates arendustes.

Sellest hoolimata saavutas TTF Capital OÜ häid tulemusi. See oli eeskätt ajendatud meie strateegilisest keskendumisest südalinna asukohale ja vastupidavast nõudlusest kvaliteetsete üürikorterite järele, mida otsivad välismaalased professionaalid ning finants- või tehnoloogiasektori töötajad.

Ettevõtte koges 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 ja ühe objekti pärast renoveerimist väärtuse hindamine, kasvas mõõdukalt (+10%) ning ulatus 2,27 miljoni euroni (2,05 miljonit eurot 2023. aastal). Tulemus vastas ootustele, kuna ettevõtte ei laienenud 2024. aastal agressiivselt piiratud turutingimuste ja kõrgete intressimäärade tõttu. Selline omakapitali kasv loob kindla aluse jätkuvaks kasvuks ja laienemiseks.

Üüritulu ja investeeringute kasv

Vaatamata üldisele turu aeglustumisele kasvas TTF Capital OÜ üüritulu 44,5%, ulatudes 2024. aastal 209 662 euroni (145 076 eurot 2023. aastal).

See kasv peegeldab kvaliteetsete korterite nõudlust Tallinna kesklinnas, kuhu ettevõtte oma investeeringud strateegiliselt suunab. Kasvule aitas kaasa ka ühe kõrgema väärtusega objekti haldamine ja väljarentimine.

2024. aastal suurenesid kinnisvarainvesteeringud 9,6% võrra ja jõudsid 4,12 miljoni euroni (3,76 miljonit eurot 2023. aastal). Põhivara investeeringud langesid plaani järgi 32 024 euroni (41 204 eurot 2023. aastal).

Puhaskasum näitab vastupidavust

Puhaskasum suurenes 22%, ulatudes 233 160 euroni (190 797 eurot 2023. aastal). Ettevõtte EBIT ulatus 293 133 euroni. Selline puhaskasum on keerulisel turul märkimisväärne ja näitab TTF Capital OÜ vastupidavust ja loomulikku kasumlikkust.

Ettevõtte ostis detsembris ühe korteri, mida võimaldas madalam intressimäär ja üldiselt optimistlikum väljavaade Tallinna kinnisvaraturu suhtes.

Strateegiline fookus Tallinna kesklinnale toob tulemusi

Ettevõtte keskendumine kinnisvara omandamisele Tallinna kesklinnas on olnud väga edukas. Korteriite hõivatus oli aasta jooksul kõrge ning üürihinnad püsisid stabiilsed, isegi kui pakkumiste arv turul kasvas. See rõhutab TTF Capital OÜ strateegilise varade paigutamise püsivat väärtust.

Finantstugevus jätkuva kasvu toetamiseks

Tugev omakapital, konservatiivne laenuosakaal ja positiivne rahavoog positsioneerivad TTF Capital OÜ jätkuvaks kasvuks 2025. aastal. Ettevõtte otsib aktiivselt atraktiivseid renoveerimisprojekte, mille abil oleks võimalik suurendada üüritulu ja kasumlikkust.

Prognoos 2025. aastaks

Ettevõtte prognoosib 2025. aastaks jätkuvat üüritulu ja kasumlikkust, mida toetavad kaks peamist tegurit: pidev nõudlus kvaliteetsete korteriite järele Tallinna kesklinnas ja Euribori intressimäärade prognoositud langus. Eeldatavasti tugevdab makromajanduslike tegurite paranemine, järgmisel aastal on Eesti oodatav majanduskasv uue prognoosi (Eesti Pank) järgi 1,6 ning aastatel 2026-2027 ligikaudu kolm protsenti, ettevõtte optimistlikku väljavaadet.

2025. aasta kiire kasvu peamiseks väljakutseks on sobiva hinnatasemega renoveerimisobjektide puudumine ja kasvavad renoveerimiskulud. Kui atraktiivseid investeerimisobjekte turule ei ilmu, on ettevõtte valmis jätkama olemasolevate objektide haldamise ja finantspositsiooni tugevdamisega.

Pühendumine vastutustundlikule majandamisele

TTF Capital OÜ haldab oma projekte peamiselt ettevõttesiseselt, kasutades meeskonna teadmisi kuluefektiivsuse tagamiseks, kuid ostab vajadusel teenuseid ka välistelt partneritelt.

Märkimisväärne on ka see, et TTF Capital OÜ ei maksnud 2024. aastal töötajatele ega juhtkonnale tasusid.

Kokkuvõtteks, TTF Capital OÜ saavutas 2024. aastal keerulise turu tingimustes häid tulemusi, näidates tugevat finantspositsiooni, strateegilist teravust ja pühendumust väärtuse loomisele. Ettevõtte on valmis jätkuvaks kasvuks 2025. aastal ja edaspidi, kasutades ära turuvõimalusi ja säilitades oma vastutustundliku majandamise maine.

2024. aasta suhtarvud:

Kasumiaruanne perioodi kohta	2024	2023
Müügitulu	209 662	145 635
Ärikasum (- kahjum)	293 133	245 877
Aruandeaasta kasum (- kahjum)	233 160	190 797
Bilanss perioodi lõpu seisuga		
Käibevara kokku	81 890	164 750
Põhivara kokku	4 158 932	3 807 204
KOKKU varad	4 240 822	3 971 954
Kokku omakapital	2 278 846	2 045 686

Suhtarvud	2024	2023
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	0,85	2,11
Maksevõime kordaja	0,84	2,08
Vahetu maksevalmiduse kordaja	0,78	2,01
Vara käibekordaja	0,05	0,05
Puhas käibekapital	-14 221	86 754
Finantsvõimenduskordaja	1,90	1,87
Soliidsuskordaja	0,54	0,52
Puhasrentaablus %	111,21	131,01
Varade rentaablus ROA %	5,68	6,05
Omakapitali rentaablus ROE %	10,78	11,35
Võlakordaja	0,46	0,48
Omakapitali võlasiduvus	0,86	0,94

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 289	133 028	
Finantsinvesteeringud	26 840	23 835	
Nõuded ja ettemaksed	5 572	5 352	
Nõuded ostjate vastu	5 572	5 352	
Kokku varud	1 189	2 535	
Tooraine ja materjal	1 189	2 365	
Ettemaksed varude eest	0	170	
Kokku käibevarad	81 890	164 750	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 126 908	3 766 000	2
Materiaalsed põhivarad	32 024	41 204	3
Kokku põhivarad	4 158 932	3 807 204	
Kokku varad	4 240 822	3 971 954	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	69 676	52 357	4
Võlad ja ettemaksed	26 435	25 639	
Võlad tarnijatele	4 900	5 032	
Muud võlad	0	1 068	
Tulevaste perioodide tulud	150	4 354	
Muud saadud ettemaksed	21 385	15 185	
Kokku lühiajalised kohustised	96 111	77 996	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 865 865	1 848 273	4
Kokku pikaajalised kohustised	1 865 865	1 848 273	
Kokku kohustised	1 961 976	1 926 269	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	538 000	538 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 505 186	1 314 388	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 160	190 797	
Kokku omakapital	2 278 846	2 045 685	
Kokku kohustised ja omakapital	4 240 822	3 971 954	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	209 662	145 635	5
Muud äritulud	167 996	194 569	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-44 892	-62 787	7
Mitmesugused tegevuskulud	-28 991	-22 845	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-10 459	-8 692	3
Muud ärikulud	-183	-3	
Ärikasum (kahjum)	293 133	245 877	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 401	-1 938	10
Intressitulud	1 730	754	11
Intressikulud	-65 104	-53 896	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	233 160	190 797	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 160	190 797	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TTF Capital OÜ 2024. 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 alusprintsippiidest: 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.

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 õiglases 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 väärtpaperitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpapereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaperitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpapereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul. Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases 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 õiglane 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 laekuvas 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 vähendamisenä.

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, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi. Kinnisvaraobjekti soetamisega otseselt seotud kulutusteks võivad olla näiteks notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing saanud aset leida. Juhul kui kinnisvaraobjekti eest tasutakse tavapärasest maksetähtajast pikemaajalise järelmaksuga, loetakse objekti soetusmaksumuseks makstava tasu nüüdisväärtust. Vahet tasu nominaalväärtuse ja nüüdisväärtuse vahel kajastatakse intressikuluna järelmaksu perioodi jooksul. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende

õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni. Parimaks indikaatoriks kinnisvarainvesteeringu õiglasest väärtusest on tema turuväärtus. Turuväärtuseks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Turuväärtuseks ei loeta eritingimustel toimuva müügi hinda, näiteks kiirmüügihinda. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Õiglane väärtus peab peegeldama turu üldist hinnangut objekti väärtuse kohta ning selle määramisel välistatakse konkreetse müüja või ostjaga seonduvad hinda mõjutavad asjaolud. Õiglase väärtuse hindamisel tuleb kasutada ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud juhul, kui ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Kinnisvarainvesteeringute kajastamisel õiglases väärtuses tuleb jälgida, et varasid ei kajastataks bilansis kahekordselt. Kinnisvaraobjekti õiglase väärtuse hinnang on antud ilma tema sisustusest (näiteks kommunikatsioonid, mööbel jne). Esialgselt sisustust kajastatakse eraldi objektidena materiaalse põhivara koosseisus.

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 alampiir 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. Hinnangute muutuse mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel 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". Rendimaksed 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. Kasutusrendimaksed 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 müüdnud kaupadele intressimääraks 0%.

Kasutusrendimaksed 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 amortiseerimispõhimõtetest.

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 kuuluvas 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 nüüdisväärtuses, 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 sissemaksetel 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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	193 908
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	167 000
31.12.2024	4 126 908

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	209 662	145 076
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 896	10 956

2023 aastal on ümberliigitamiste all kajastatud kinnisvarainvesteeringute esmane sisustus, mis on korteri valmimisel ümber liigitatud muude põhivarade alla (lisa 3).

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

Lisa 3 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	1 279	1 279
Amortisatsioonikulu	-10 459	-10 459
31.12.2024		
Soetusmaksumus	57 707	57 707
Akumuleeritud kulum	-25 683	-25 683
Jääkmaksumus	32 024	32 024

2023. aastal on ümberliigitamiste all kajastatud kinnisvarainvesteeringute esmane sisustus, mis on korteri valmimisel ümber liigitatud kinnisvarainvesteeringute alt muude põhivarade alla (lisa 2).

Lisa 4 Laenukohustised
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaenud	1 218 651	69 676	1 148 975		3kE+2,250%	EUR	2027	
Laen seotud osapoolelt	716 890	0	716 890		0%	EUR	-	13
Pikaajalised laenud kokku	1 935 541	69 676	1 865 865					
Laenukohustised kokku	1 935 541	69 676	1 865 865					
	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	-	13
Pikaajalised laenud kokku	1 900 630	52 357	1 848 273					
Laenukohustised kokku	1 900 630	52 357	1 848 273					

Pangalaenu tagatiseks on soetatud korterid bilansilise maksumusega 3 345 908 (2023.a. 2 985 000) eurot.

Lisa 5 Müügitulu
(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	209 662	145 076	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	209 662	145 076	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike			
Singapur	0	559	
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	559	
Kokku müügitulu	209 662	145 635	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	209 662	145 076	2
Edasimüüdud kaubad ja teenused	0	559	
Kokku müügitulu	209 662	145 635	

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	167 000	194 368	2
Kasum valuutakursi muutustest	255	201	
Traavid, viivised ja hüvitised	741	0	
Kokku muud äritulud	167 996	194 569	

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringute haldus	8 896	10 956	2
Kinnisvarainvesteeringute remont (sh sisustus)	35 996	51 131	
Muud	0	700	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	44 892	62 787	

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	1 889	1 773
Lähetuskulud	15 231	6 252
Koolituskulud	0	60
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-44	162
Raamatupidamis- ja auditeerimisteenus	8 240	7 101
Juriidilised kulud	1 484	5 947
Muud	2 191	1 550
Kokku mitmesugused tegevuskulud	28 991	22 845

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt (eurodes)

	2024	2023
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	3 401	-1 938
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	3 401	-1 938

Lisa 11 Intressitulud (eurodes)

	2024	2023
Intressitulu hoiustelt	1 729	688
Intressitulu laenudelt	1	66
Kokku intressitulud	1 730	754

Lisa 12 Intressikulud (eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	65 104	53 896
Kokku intressikulud	65 104	53 896

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 068	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	1 068	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	716 890	815 251	4
Kokku laenukohustised	716 890	815 251	

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	4
Kokku laenukohustised	515 251	300 000	0	815 251	0	
LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	815 251	0	98 361	716 890	0	4
Kokku laenukohustised	815 251	0	98 361	716 890	0	

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 250	3 100
Kokku ostetud	3 250	3 100

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2025

TTF Capital OÜ (registrikood: 12740104) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KIMMO JOONAS RYTKÖNEN	Juhatuse liige	18.03.2025

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 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 6 kuni 16.

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 ülevaatusse töövõtude 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt TTF Capital OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aime Terasmaa

Vandeaudiitori number 381

Audiitorbüroo Fibroin OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 131

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

18.03.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

TTF Capital OÜ (registrikood: 12740104) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIME TERASMAA	Vandeaudiitor	18.03.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 505 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 160
Kokku	1 738 346
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 738 346
Kokku	1 738 346

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 505 186
Aruandeaasta kasum (kahjum)	233 160
Kokku	1 738 346
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 738 346
Kokku	1 738 346

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	209662	100.00%	Jah