

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

29. 05. 2008

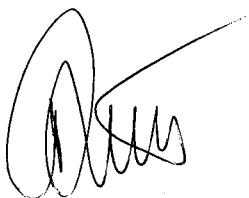
20lk 81744

clp

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA

2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Riia 1
	51013 Tartu
	Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	11076360
Telefon:	+372 66 732 00
Faks:	+372 66 732 05
E-mail:	peeter@nginvest.ee
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2007-31.12.2007
Põhitegevusala:	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATAJA KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	9
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	9
LISA 2 KINNISVARAINVESTEERINGUD	12
LISA 3 MATERIAALNE PÕHIVARA	13
LISA 4 VÕLAKOHUSTUSED	13
LISA 5 KASUTUSRENT	14
LISA 6 MAKSUD	15
LISA 7 OMAKAPITAL	15
LISA 8 MÜÜGITULU	15
LISA 9 MUUD ÄRITULUD	15
LISA 10 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETAGA	15
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
JUHATAJA JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20



TEGEVUSARUANNE

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks 2007.a. oli kaubandushoone Tartu Kaubamaja (Riia 1, Tartu) haldamine, hooldamine ning kaubanduspindade üürimine.

Hoones on seisuga 31.12.2007 32 123 m² kasulikku pinda, millest 16 027 m² üüripinda. Poole hoonealuse pinna ulatuses on 2 parklakkorrust pindalaga 7 326 m², 227 parkimiskohta. Hoones on kokku 67 kaubandus- ja teeninduspinda, ankurüürnik on Tallinna Kaubamaja AS. Tartu Kaubamaja tuntumad ja suurematel üüripindadel tegutsevad kaubamärgid on veel Vero Moda, Terranova, House, Sportland, Mediapoint, Apollo Raamatud, Home 4 You, Monton, PTA, Suurtüki Kingaäri, Chicco, The Body Shop jt. Aruandeperioodil lahkus 3 üürnikku, nendele pindadele laienes Tallinna Kaubamaja AS, kellele lisandus üüripinda Naistemaailma osas 58,9 m² ja Lastemaailma osas 69,8 m² võrra.

2007.a. külastas Tartu Kaubamaja 5,3 mln inimest ja sooritati 4,8 mln ostu. Külastatavus tõusis võrreldes 2006.a. 8%. Ostude arv tõusis 2006.a. võrreldes 12%.

2008.a. on plaanis säilitada positsioon Lõuna-Eesti populaarsema ilu- ja moekeskusena ja tagada kaubarühmade lai sortiment.

Lisaks laia valikut pakkuvale ostuvõimalustele on Tartu Kaubamaja populaarne meelelahutuslahutus- ja ajaveetmispaik. Et kaubamaja traditsioonilised tugevused on moekaup (rõivad, jalatsid, aksessuaarid) ning ilutooted (parfümeeria, kosmeetika), siis jätkus edukalt 2006.a. alguse saanud kevad-suvise ja sügis-talvise hooaja moe- ja ilukaupu tutvustav kampaania Moekuulutaja. Tartu Linnavalitusega koostöös viidi läbi suuremate meelelahutusprojektidena Lastekaitsepäeva ja Tarkusepäeva üritused ning noorte infoüritus Infotulv 2007.

Seisuga 31.12.2007 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 600 miljonit krooni, netokäive oli 47 miljonit krooni, mis koosnes üüritulust. Puhaskasumiks kujunes 79 miljonit krooni.

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ-s töötas 2007.a. põhikohaga 3 inimest, neile makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 1,1 miljon krooni.

Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. Juhatusel ja nõukogule 2007.a. tasusid makstud ei ole.



Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, 14. 04. 2008

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 17 esitatud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted, on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtja.



Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, 14.04. 2008

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

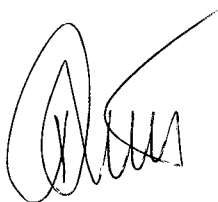
	31.12.2007	31.12.2006	Lisa nr.
VARAD			
Käibevara			
Nõuded ostjate vastu	525	2 577	
Muud lühiajalised nõuded	1 003	850	10
Käibevara kokku	1 528	3 427	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	597 700	554 800	2
Materiaalne põhivara	1 208	1 250	3
Põhivara kokku	598 908	556 050	
VARAD KOKKU	600 436	559 477	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	15 200	15 804	4
Tagatisraha rentnikelt	2 091	2 317	
Võlad tarnijatele	1 500	2 526	
Muud lühiajalised kohustused	40 293	59 963	10
Maksuvõlad	306	546	6
Viitvõlad	524	92	
Rentnike ettemaksed	438	2 660	
Lühiajalised kohustused kokku	60 352	83 908	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	137 631	152 152	4
Pikaajalised kohustused kokku	137 631	152 152	
KOHUSTUSED KOKKU	197 983	236 060	
Omakapital			
Osakapital	40	40	
Kohustuslik reservkapital	4	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	323 374	2 784	
Aruandeaasta kasum	79 035	320 593	
OMAKAPITAL KOKKU	402 453	323 417	7
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	600 436	559 477	



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

Kasumiaruanne*(tuhandetes kroonides)*

	2007	2006	Lisa nr.
Äritulud			
Müügitulu	47 001	44 667	2, 8
Muud äritulud	45 307	287 002	9
Äritulud kokku	92 308	331 669	
Ärikulud			
Muud tegevuskulud	-2 186	-1 889	
Tööjõukulud kokku	-1 129	-824	
Palgakulu	-847	-618	
Sotsiaalmaksud	-282	-206	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-356	-369	3
Muud ärikulud	-93	-532	
Ärikulud kokku	-3 764	-3 614	
Ärikasum	88 544	328 055	
Finantskulud			
Intressikulud	-9 509	-7 462	4, 10
Finantskulud kokku	-9 509	-7 462	
Aruandeaasta puhaskasum	79 035	320 593	



Rahavoogude aruanne
(tuhandetes kroonides)

	2007	2006	Lisa nr.
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	79 035	320 593	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	356	369	3
Põhivara likvideerimise kahjum	0	122	
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kasum	-42 900	-274 461	2
Finantskulu	9 509	7 462	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	1 899	-1 325	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-3 142	-20 940	
Kokku rahavood äritegevusest	44 757	31 820	
Rahavood investeerimistegevusest			
Kinnisvarainvesteeringute soetused	0	-3 668	2
Põhivara soetus	-314	0	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-314	-3 668	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	39 999	4
Laenude tagasimaksed	-15 125	-12 044	
Kontsernikonto intressid	-1 826	-5 527	
Makstud intressid	-7 683	-1 935	4
Kontsernikonto kohustuste muutus	-19 809	-48 645	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-44 443	-28 152	
Rahavood kokku	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	0	0	

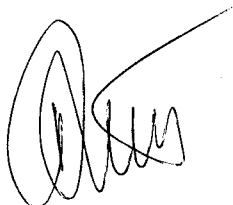


14.04.2008
 For identification purposes only
 ERNST & YOUNG

Omakapitali muutuste aruanne
(*tuhandetes kroonides*)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide kasum (-kahjum)	Perioodi puhas- kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40	0	-430	3 214	2 824
2005 aasta kasum	0	0	3 214	-3 214	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	320 593	320 593
Saldo seisuga 31.12.2006	40	0	2 784	320 593	323 417
2006 aasta kasum	0	0	320 593	-320 593	0
Eraldised reservkapitali	0	4	-4	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	79 035	79 035
Saldo seisuga 31.12.2007	40	4	323 374	79 035	402 453

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud Lisas 7.



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

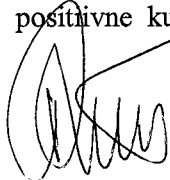
Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni 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 igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- | | |
|----------------------|------|
| • Masinad ja seadmed | 20 % |
| • Inventar | 20 % |
| • Arvutustehnika | 35 % |

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

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

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumit väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31. detsembrini 2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel ehk renditulu kinnisvarainvesteeringutelt kajastatakse tekkepõhiselt.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi alguses	554 800	276 671
Soetused perioodi jooksul	0	3 668
Kasum õiglase väärtuse muutusest	42 900	274 461
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi lõpus	597 700	554 800

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	59 020	56 207
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	12 019	11 539
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	47 001	44 668

Kogu kinnisvarainvesteering on välja renditud kasutusrendi korras 65-le üürnikule, kellest ankurüürnik on Tallinna Kaubamaja AS.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta on informatsioon Lisas 4.



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

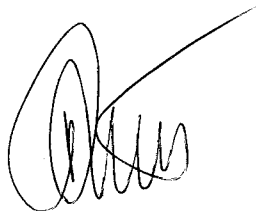
Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Arvutus- tehnik	Inventar	Ettemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2005					
Soetusmaksumus	562	79	1 145	0	1 786
Akumuleeritud kulum	-17	-9	-19	0	-45
Jääkväärtus 31.12.2005	545	70	1 126	0	1 741
2006. aasta tehingud					
Mahakandmine	0	0	-155	0	0
Mahakantud põhivara kulum	0	0	34	0	0
Mahakandmine jääkväärtuses	0	0	-121	0	0
Aruandeaasta amortisatsioon	-112	-28	-229	0	-369
Saldo 31.12.2006					
Soetusmaksumus	562	79	990	0	1 631
Akumuleeritud kulum	-129	-37	-215	0	-381
Jääkväärtus 31.12.2006	433	42	775	0	1 250
2007. aasta tehingud					
Ostud perioodi jooksul	209	0	0	105	314
Aruandeaasta amortisatsioon	-130	-28	-198	0	-356
Saldo 31.12.2007					
Soetusmaksumus	771	79	989	105	1 944
Akumuleeritud kulum	-259	-65	-412	0	-736
Jääkväärtus 31.12.2007	512	14	577	105	1 208

2007. aastal on soetatud peajaotuskilbi seade 209 tuhat krooni ja on tehtud ettemaks 105 tuhat krooni sisustuse eest.

Lisa 4 Völakohustused

AS SEB Eesti Ühispank	Laenu saldo	Tasuda			Makse tähtaeg	Intressi- määr	Intressimäär muutuva osa järgmine muutmine
		kuni 1 aasta	1 - 5 aastat	üle 5 aasta			
31.12.2006	167 956	15 804	70 223	81 929	19.04.2012	Euribor+0,4%	01.04.2007
31.12.2007	152 831	15 200	137 631	0	19.04.2012	Euribor+0,4%	01.04.2008



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

2004. aastal sõlmiti AS SEB Eesti Ühispanoga laenuleping (EUR) laenutähtajaga 2012 aasta ja summas 180 000 tuhat krooni.

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistutele asukohaga Tartu linnas Riia 1, Vanemuise 2, Kööni 14. ja hüpoteegisummas 125 500 tuhat krooni. Tagatisvara bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2007 on 29 636 tuhat krooni. Laen on garanteeritud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS poolt 100 000 tuhande krooni ulatuses.

2007. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 7 447 tuhat krooni (2006 5 527 tuhat krooni).

Lisa 5 Kasutusrent

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel rendile antud ettevõtja omanduses olevate pindade rendimaksete miinimumsumma katkestamatu perioodi jooksul:

	2007	2006	2007	2006
	Kuni 1 aasta	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	1-2 aastat
Tallinna Kaubamaja AS	19 263	16 419	38 824	35 346
Muud rentnikud	30 949	30 375	62 431	61 726
Kokku	50 212	46 794	101 255	97 072

Ettevõtja omanduses olevate kinnisvaraobjektide kohta informatsioon Lisas 2.



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

Lisa 6 Maksud

Maksuliik	Maksuvõlg	Maksuvõlg
	31.12.2007	31.12.2006
Ettevõtja tulumaks	1	3
Käibemaks	238	490
Sotsiaalmaks	41	33
Üksikisiku tulumaks	24	19
Töötuskindlustusmaks	1	1
Kogumispension	1	0
Kokku	306	546

Lisa 7 Omakapital

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osakapital on 40 tuhat krooni, mis on ka OÜ miinimumkapitaliks. OÜ maksimumkapital on 160 tuhat krooni. 2004.aastal tasus asutaja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS osa nimiväärtuse, s.o. 40 tuhat krooni rahalise sissemaksena pangaarvele.

Ettevõtja vaba omakapital seisuga 31.12.2007 moodustas 402 408 tuhat krooni (31.12.2006 323 377 tuhat krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 317 902 tuhat krooni (31.12.2006 252 234 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 84 506 tuhat krooni (31.12.2006 71 143 tuhat krooni).

Lisa 8 Müügitulu

Kogu OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara müügitulu summas 47 001 tuhat krooni on saadud kinnisvaraobjektide rendist Eestis (EMTAK 68201).

Lisa 9 Muud äritulud

	2007	2006
Kasum õiglase väärtuse muutusest	42 900	274 461
Rentnike lisateenuste tulud	548	462
Parkimisteenuste tulud	1 391	907
Saadud leppetrahvid ja sissenõuded	174	10 555
Mitmesugused muud tulud	294	617
Kokku	45 307	287 002

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
2. tütar- ja sidusettevõtjaid;
3. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
4. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
5. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

14.01.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara arvelduskonto on liitunud Tallinna Kaubamaja AS kontsernikonto lepinguga. Lisaks OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvarale kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel A-Selver AS, AS Tartu Kaubamaja, OptiGrupp Invest OÜ, SIA TKM Latvija, KIA Auto AS, TKM Beauty OÜ ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS. Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud AS kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad veel Balbiino AS, Liviko AS, Kitman AS, NG Kapital OÜ, Ganiger Invest OÜ, Rooseni Kinnisvara OÜ, Motivo Grupp OÜ. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara on 2007. aastal kasutanud kontsernikontoliikmete rahalisi vahendeid, mille jääk seisuga 31.12.2007 oli 39 975 tuhat krooni (31.12.2006 59 784 tuhat krooni). Kontsernikontolt on arvestatud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvarale intressikulu 1 825 tuhat krooni, millest Tallinna Kaubamaja AS-le on tasutud 538 tuhat krooni, A-Selver AS-le 942 tuhat krooni, AS Tartu Kaubamajale 71 tuhat krooni ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-le 274 tuhat krooni (keskmine intressimäär 6-7% aastas kasutatud summal).

Tehingud Tallinna Kaubamaja kontserni kuuluvate ettevõtjatega:

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara on ostnud teenuseid ning osutanud teenuseid (s.h renditeenuseid) kontserni kuuluvatele ettevõtjatele järgmiselt:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	274	0	1 045	0
Tallinna Kaubamaja AS	842	23 713	662	22 195
A-Selver AS	942	0	358	0
Liviko AS	0	0	2	0
AS Tartu Kaubamaja	323	0	0	0
SIA TKM Latvija	0	0	0	198
KIA Auto AS	0	10	0	0
Kokku	2 381	23 723	2 067	22 393

Saldod seotud osapooltega:

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara nõuded Tallinna Kaubamaja AS vastu on seotud rendilepingust tulenevatest kohustustest.

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded		
Tallinna Kaubamaja AS	805	652
SIA TKM Latvia	198	198
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele kokku	1 003	850
Kohustused		
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	0	176
A-Selver AS	87	0
AS Tartu Kaubamaja	134	0
OptiGrupp Invest OÜ	1	0
Tallinna Kaubamaja AS	96	3
Kohustus kontsernikonto ees	39 975	59 784
Lühiajalised kohustused kontserniettevõtjatele kokku	40 293	59 963



14.04.2008
For identification purposes only
ERNST & YOUNG

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara on seadnud kinnistule aadressiga Riia 1, Tartu (Tartu linna kinnistusjaoskonna registriossa nr 922103) hüpoteegi Nordea Bank Finland Plc kasuks summas 225 000 tuhat krooni.

Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. Juhatusele ja nõukogule 2007.aastal tasusid makstud ei ole.



14.04.2008
For identification purposes only
EY ERNST & YOUNG

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

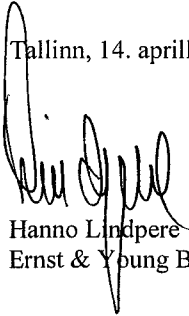
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 14. aprill 2008


Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS


Urmo Kallakas
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Tartu Kaubamaja Kinnisava OÜ üldkoosolekule ettepaneku jätta aruandeaasta kasum summas 79 035 tuhat krooni jaotamata.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 kokku on 402 409 tuhat krooni.

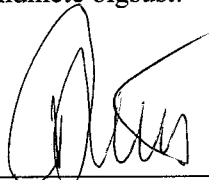


Peeter Kütt
Juhataja

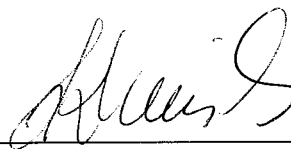
Tallinn, 14.04.2008

Juhataja ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. majandusaasta aruandele

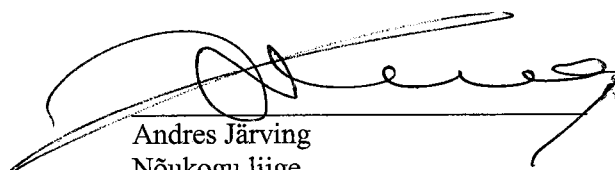
Käesolevaga kinnitame OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2007. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



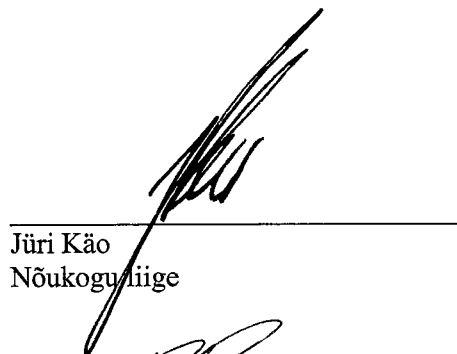
Peeter Kütt
Juhataja



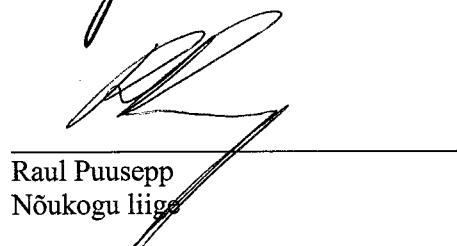
Enn Kunila
Nõukogu esimees



Andres Järving
Nõukogu liige



Jüri Kõo
Nõukogu liige



Raul Puusepp
Nõukogu liige

Tallinn,14...04...2008