

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi : osühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara

registrikood: 11076360

tänav a nimi: Riia 1

linn: Tartu linn

postisihthnumber: 51013

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7 315 100

faks: +372 7 315 001

e-posti aadress: tartu.kaubamaja@kaubamaja.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	18

Tegevusaruanne

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks 2010.a. oli kaubandushoone Tartu Kaubamaja (Riia 1, Tartu) haldamine, hooldamine ning kaubanduspindade üürimine.

Hooned on seisuga 31.12.2010. 32 123 m² kasulikku pinda. Hooned on kokku 62 kaubandus- ja teeninduspinda, ankurüürnik on Tallinna Kaubamaja AS. Tartu Kaubamaja tuntumad ja suurematel üüripindadel tegutsevad kaubamärgid on veel Vero Moda, Terranova, Sportland, Apollo Raamatud, Monton, PTA, Denim Dream, Chicco, The Body Shop jt. Üürnike vahetus toimus viiel üüripinnal, Lisandusid 1.korrusele Lush ja Mosaic, 2.korrusele ABC king, SHU ja 3.korrusele XS mänguasjad.

2010.a. külastas Tartu Kaubamaja 4,46 mln. inimest (2009: 4,65 mln.) ja sooritati 4,0 mln ostu (2009:4,2 mln.). Külastatavus langes võrreldes 2009.a. 4 %. Ostude arv langes 2009.a. võrreldes samuti 4 %.

Tartu Kaubamaja traditsioonilised tugevused on moekaup (rõivad, jalatsid, aksessuaarid) ning ilutooted (parfümeeria, kosmeetika). 2010.a. jätkus edukalt kevad-suvise ja sügis-talvise hooaja moe- ja ilukaupu tutvustav kampaania Moekuulutaja. 2010.a. jätkati juba 2009.a. alguse saanud kampaaniatega: Naistekliiniku beebipakk ja koostöö TÜ Kliinikumi Lastefondiga. Lisandus koostöö Tartu Loomemajanduskeskusega eesmärgiga pakkuda meie klientidele jätkusuutlikke üritusesarju. Lisaks tavapärasele turundustegevusele pöörati jätkuvat tähelepanu teeninduskvaliteedi parandamisele – Dive Eesti OÜ teostas neljas etapis teeninduskvaliteedi uuringu. Lisaks tehti esmakordselt proovi toodete pildistamisega, mida võis näha Tartu Kaubamaja Facebooki lehel.

Tartu Kaubamaja eesmärk 2011.aastal on säilitada oma positsioon moe- ja ilukaupade keskusena, tagada lai kaubavalik ja kõrge klienditeeninduse tase ning maineliidri staatus Lõuna-Eesti kaubanduses.

Seisuga 31.12.2010 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 698,8 mln. krooni (2009: 635,7 mln. krooni), müügitulu 51,3 mln. krooni (2009: 51,5 mln. krooni). Puhaskasumiks kujunes 81,2 mln. krooni (2009: 49,1 mln. krooni). Aruandeperioodil investeeriti 0,4 mln. krooni (2009: 0 mln. krooni). Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ-s töötas 2010.a. põhikohaga 3 inimest (2009: 3 inimest), neile makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 1,3 mln. krooni (2009: 1,3 mln. krooni). Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. Juhatuse ja nõukogu tasu koos sotsiaalmaksuga oli 2010.a. 0,8 mln krooni (2009: 0,8 mln. krooni).

Peeter Kütt

Juhataja

Tallinn, märts 2011

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust esitatud Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ 2010.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 ettevõtte.

Peeter Kütt

Juhataja

Tallinn, märts. 2011

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	30 167	18 857	2
Nõuded ja ettemaksed	86 708	71 349	3
Kokku käibevara	116 875	90 206	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	581 770	545 000	5
Materiaalne põhivara	186	511	6
Kokku põhivara	581 956	545 511	
Kokku varad	698 831	635 717	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	21 390	21 048	8
Võlad ja ettemaksed	7 167	4 217	9
Kokku lühiajalised kohustused	28 557	25 265	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	157 584	178 974	8
Kokku pikaajalised kohustused	157 584	178 974	
Kokku kohustused	186 141	204 239	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40	40	10
Kohustuslik reservkapital	4	4	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 434	382 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 212	49 119	
Kokku omakapital	512 690	431 478	
Kokku kohustused ja omakapital	698 831	635 717	

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	51 308	51 488	11
Muud äritulud	37 346	6 611	12
Mitmesugused tegevuskulud	-2 731	-2 205	
Tööjõukulud	-2 066	-2 085	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-351	-391	6
Muud ärikulud	-59	-80	
Ärikasum (-kahjum)	83 447	53 338	
Finantstulud ja -kulud	-2 235	-4 219	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	81 212	49 119	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 212	49 119	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	83 447	53 338	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	351	391	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	10	0	
Muud korrigeerimised	-36 370	-5 255	12
Kokku korrigeerimised	-36 009	-4 864	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-15 359	-845	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 950	-885	
Kokku rahavood äritegevusest	35 029	46 744	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-436	0	5,6
Laekunud intressid	663	1 846	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	227	1 846	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	5 884	
Saadud laenude tagasimaksed	-21 048	-44 960	8
Makstud intressid	-2 898	-6 065	14
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-23 946	-45 141	
Kokku rahavood	11 310	3 449	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	18 857	15 408	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 310	3 449	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	30 167	18 857	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40	4	382 315	382 359
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	49 119	49 119
31.12.2009	40	4	431 434	431 478
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	81 212	81 212
31.12.2010	40	4	512 646	512 690

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ on raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutanud kasumiaruande skeem 1 ja rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodi printsiibil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutaks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o. ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja –kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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 laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu 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. Kinnisvara–investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasusse 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 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 ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 tuhat krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 tuhat 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 akumuleeritud 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 "müügiootel 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 otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 20 tuhat krooni

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Inventar	5
Arvutustehnika	3

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse üürilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle üürnikule.

Muud üürilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui üürileandja

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljaüürivat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse üüriperioodi 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 kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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 osapoolele. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2009 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31. detsembrini 2008 maksumäär 22/79) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel ehk renditulu kinnisvarainvesteeringutelt kajastatakse tekkepõhiselt. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus 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 emaettevõtte 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 Raha

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Sularaha kassas	51	6
Arvelduskontod	30 116	18 851
Kokku raha	30 167	18 857

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 389	2 783	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38	38	
Muud nõuded	83 281	68 528	
Kontsernikonto nõue	83 281	68 528	15
Kokku Nõuded ja ettemaksed	86 708	71 349	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	2	0	2
Käibemaks	0	799	0	304
Üksikisiku tulumaks	0	44	0	48
Sotsiaalmaks	0	76	0	82
Kohustuslik kogumispension	0	2	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	6	0	6
Ettemaksukonto jääk	38		38	
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38	929	38	443

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes kroonides)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2008	539 745
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 255
31.12.2009	545 000
Ostud ja parendused	400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	36 370
31.12.2010	581 770

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	50 430	50 746
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 556	2 098

Kogu kinnisvarainvesteering on välja üüritud kasutusrendi korras(lisa 7) 62-le üürnikule, kellest ankurüürnik on Tallinna Kaubamaja AS.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta on informatsioon toodud lisa 8.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(tuhandetes kroonides)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008					
Soetusmaksumus	10	771	781	1 184	1 965
Akumuleeritud kulum	-10	-414	-424	-639	-1 063
Jääkmaksumus	0	357	357	545	902
Amortisatsioonikulu	0	-154	-154	-237	-391
31.12.2009					
Soetusmaksumus	23	771	794	1 184	1 978
Akumuleeritud kulum	-23	-568	-591	-876	-1 467
Jääkmaksumus	0	203	203	308	511
Ostud ja parendused	36	0	36	0	36
Amortisatsioonikulu	-4	-134	-138	-213	-351
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-3	-3	-7	-10
31.12.2010					
Soetusmaksumus	59	462	521	727	1 248
Akumuleeritud kulum	-27	-396	-423	-639	-1 062
Jääkmaksumus	32	66	98	88	186

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	50 430	50 746
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	52 623	51 496
1-5 aasta jooksul	218 038	254 343
Üle 5 aasta	240 778	292 123
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	581 770	545 000
Masinaid ja seadmed	98	203
Muud varad	88	308
Kokku	581 956	545 511

Ettevõtte rendib välja kinnisvarainvesteeringut, mille kohta on informatsioon esitatud lisas 5.

Lisa 8 Laenukohustused

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB Pank AS	101 943	18 762	83 181	0
Nordea Bank Finland Plc Eesti Filiaal	77 031	2 628	74 403	0
Pikaajalised laenud kokku	178 974	21 390	157 584	0
Laenukohustused kokku	178 974	21 390	157 584	0
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
SEB Pank AS	120 508	18 567	101 941	0
Nordea Bank Finland Plc Eesti Filiaal	79 514	2 481	8 363	68 670
Pikaajalised laenud kokku	200 022	21 048	110 304	68 670
Laenukohustused kokku	200 022	21 048	110 304	68 670

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus					
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
31.12.2010	62 969	518 801	98	88	581 956
31.12.2009	58 699	486 301	203	308	545 511

2004. aastal sõlmiti AS SEB Eesti Ühispannaga laenuleping (EUR) laenutähtajaga 2012 aasta ja summas 180 000 tuhat krooni. Intressimäär 6 kuu EURIBOR + 0,4%.

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistutele asukohaga Tartu linnas Riia tn 1. hüpoteegisummas 125 500 tuhat krooni. Laen on garanteeritud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS poolt 100 000 tuhande krooni ulatuses.

20.06.2008. aastal sõlmiti Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga laenuleping (EUR) laenutähtajaga 2018. aasta ja summas 82 990 tuhat krooni. Intressimäär 6 kuu EURIBOR + 0,6%.

Laenu tagatiseks on seatud teise järjekorra hüpoteek hüpoteegisummaga 107 886 tuhat krooni, kinnistule registriosa nr. 922103, aadressiga Tartu linn, Riia tn 1.

2010. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 2 898 tuhat krooni (2009: 6 065 tuhat krooni).

07.12.2006. aastal sõlmis Tallinna Kaubamaja AS Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga laenuleping (EUR) laenutähtajaga 2011. aasta ja summas 265 992 tuhat krooni.

Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek esimesele vabale järjekohale summas 225 000 tuhat krooni, kinnistule asukohaga Riia 1, Tartu (registriosa nr.922103).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Võlad tarnijatele	1 806	1 416
Võlad töövõtjatele	112	133
Maksuvõlad	929	443
Muud võlad	75	68
Intressivõlad	75	68
Saadud ettemaksed	4 245	2 157
Kokku võlad ja ettemaksed	7 167	4 217

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40	40
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus 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 31.12.2010 moodustas 512 646 tuhat krooni (31.12.2009 431 434 tuhat krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 404 990 tuhat krooni (31.12.2009 340 833 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 107 656 tuhat krooni (31.12.2009 90 601 tuhat krooni).

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	51 308	51 488	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	51 308	51 488	
Kokku müügitulu	51 308	51 488	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
	2010	2009	Lisa nr
kinnisvaraobjektide üür	50 430	50 746	7
Parkimisteenuse tulu	878	742	
Kokku müügitulu	51 308	51 488	

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2010 aasta müügitulu summas 50 430 tuhat krooni (2009: 50 746 tuhat krooni) on saadud kinnisvaraobjektide üürist Eestis (EMTAK 68201).

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2010 aasta müügitulu summas 878 tuhat krooni (2009: 742 tuhat krooni) on saadud parkimisteenuse osutamise eest Eestis (EMTAK 68329).

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	36 370	5 255
Trahhid, viivised ja hüvitised	344	429
Muud	632	927
Kokku muud äritulud	37 346	6 611

Muud äritulud sisaldavad muid tulusid mida osutatakse lisateenuste eest.

Lisa 13 Tööjõukulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-1 544	-1 561
Sotsiaalmaksud	-522	-524
Kokku tööjõukulud	-2 066	-2 085
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	663	1 846
Intressitulu kontsernikontolt	663	1 846
Intressikulud	-2 898	-6 065
Intressikulu laenudelt	-2 898	-6 065
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 235	-4 219

Lisa 15 Seotud osapooled

(tuhandetes kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tallinna Kaubamaja kontsern
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	84 237	231	69 691	181

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2010	2009
Arvestatud tasu	797	798

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.

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara arvelduskontod on liitunud Tallinna Kaubamaja AS kontsernikontode 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, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, SIA Selver Latvia, OÜ Suurtüki NK ja AS ABC King. Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikonto lepinguga. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

2010. aasta 12 kuuga teenis Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ omade vabade vahendite kasutamisse andmise eest intressitulu 663 tuhat krooni (2009: 1 846 tuhat krooni), mille jääk seisuga 31.12.2010 oli 83 281 tuhat krooni (2009: 68 528 tuhat krooni), millest Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS tasus 0 krooni (2009: 595 tuhat krooni), Tallinna Kaubamaja AS 569 tuhat krooni (2009: 836 tuhat krooni), AS Tartu Kaubamaja 33 tuhat krooni (2009: 83 tuhat krooni), Optigupp Invest OÜ 8 tuhat krooni (2009: 66 tuhat krooni), TKM Beauty OÜ 4 tuhat krooni (2009: 31 tuhat krooni), TKM Beauty Eesti OÜ 16 tuhat krooni (2009: 75 tuhat krooni), ABC King AS 17 tuhat krooni (2009: 94 tuhat krooni) ja Suurtüki NK AS 16 tuhat krooni (2009: 66 tuhat krooni).

Aasta keskmine intressimäär kontsernikonto vabade rahaliste vahendite kasutamise ja kasutamisse andmise eest oli 0,58% EEK ja 0,18% EUR (2009: 4,48% EEK ja 0,84% EUR).

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

1.jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15 ,6466 EEK/EUR. Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ sõlmis SWEDBANK AS-ga 2010. aasta detsembris kaaseeljaotuse lepingu nr 10-069726-JM. Lepingust tulenevat omandas Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ 6 775.00 EUR-i. Kaaseeljaotatud eurode näol oli tegemist bilansivälise rahaga (vara vastutaval hoiul), mida ei tohtinud ringlusse lasta enne 1.jaanuari 2011 ning lepingu tagamiseks, seadis pank kliendi kontole kaaseeljaotatud eurode ulatuses broneeringu. Pank debiteeris eelnimetatud summa 17.01.2011. Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ arvelduskontolt.

Aruande digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	10.03.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kersti Liibert

Vandeaudiitor nr.406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba number 73

Liivalaia 22, Tallinn

10.03.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI LIIBERT	Vandeaudiitor	10.03.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	431 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	81 212
Kokku	512 646
Jaotamine	
Kokku	512 646

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	50430000	98.29%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	878000	1.71%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts	10544758	Gonsiori 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7315000
Faks	+372 7315001
E-posti aadress	peeter.kytt@nginvest.ee