

Arutan ja kinnitan
kogu aruandekogu
SISSE TULNU

2003.01.01

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS



Kullu Mende

2002. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

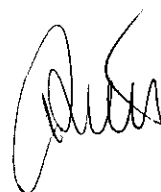
Juriidiline aadress:	Gonsiori 2 10143 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10544758
Telefon:	37 266 742 31
Faks:	37 266 742 22
E-mail:	<u>Peeter@NGInvest.ee</u>
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp: :	01.01.2002-31.12.2002
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	



Õiguskantsler
 Majanduskontroll
 KINNISTUNUD
 2003.04.01

SISUKORD

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED.....	4
TEGEVUSARUANNE	5
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	6
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	6
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne.....	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	11
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.....	11
Lisa 1 Materiaalne põhivara	14
Lisa 2 Maksud	14
Lisa 3 Pikaajalised võlad	15
Lisa 4 Aktsiakapital ja aazio.....	15
Lisa 5 Realiseerimise netokäive	15
Lisa 6 Bilansipäevajärgsed sündmused	15
Lisa 7 Laenude tagatised	16
Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega.....	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	17
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ARUANNE	18
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2002. majandusaasta aruandele.....	19



Tallinna Kaubamaja AS
Kinnisvara osakond
SISSISEADUSTUS
2002. aasta aruanne

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-i peamiseks tegevusalaks on Tallinna Kaubamaja kontserni kuuluvate ettevõtete poolt oma majandustegevuses kasutatavate kinnisvaraobjektide haldamine.

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-i emaettevõtteks on Tallinna Kaubamaja AS.

Juriidiline aadress:	Gonsiori 2 10143 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10544758
Telefon:	6 674 200
Faks:	6 674 222
E-mail:	Peeter@NGInvest.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers



1. 姓名: 李小明
 2. 性别: 男
 3. 年龄: 25
 4. 职业: 教师
 5. 籍贯: 广东
 6. 学历: 本科
 7. 婚姻状况: 已婚
 8. 联系电话: 13800138000
 9. 电子邮箱: xiaoming.li@example.com
 10. 身份证号: 440101199801010001

TEGEVUSARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS tegevusaruanne 2002. ning prioriteetidid 2003. aastal.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS netokäive 2002. aastal oli 44,6 miljonit krooni. Aasta puhaskasumiks kujunes 24,2 miljonit krooni. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31. detsember 2002.a. oli 412,1 miljonit krooni.

2002.aastal investeeris ettevõtte põhivarasse 81,8 miljonit krooni. Ettevõtte soetas kinnistud Narvas, Tallinnas Vesivärava tänaval ja Saaremaal. Ehitati uued kauplusehooned Tallinnas Paldiski mnt 56 ja Vesivärava 37. Rajati Pirita Selveri parklalaendus. Gonsiori tn 2 ja Punane tn 46 hoonetele tehti parendusi 2,7 miljoni krooni ulatuses. Jätkati ettevalmistustöödega Tartu Kaubamaja rajamiseks, viies läbi täiendavad arheoloogilised kaevamistööd ning käivitati koostöös Eesti Arhitektide Liiduga kinnistute hoonestamiseks arhitektuurivõistlus. 2002. aastal müüdi kinnistu Veerenni tänaval ja osa Paldiski mnt kinnistust. Kinnistute müügikasumiks kujunes 826 tuhat krooni.

Kogu ettevõtte põhivara on välja renditud kasutusrendi korras Tallinna Kaubamaja AS kontserni kuuluvatele ettevõtetele (AS Tallinna Kaubamaja ja A-Selver AS).

2002. aasta jooksul maksti juhatuse liikmele töötasusid koos sotsiaalmaksuga summas 319 tuhat krooni ja nõukogu liikmetele summas 348 tuhat krooni.

Ettevõtte 2003. aasta peamiseks eesmärkideks on uue Tartu Kaubamaja ehitus ja uute projektide leidmine Selveri keti laiendamiseks. Jätkub tegevus Piritas Selveri Rummus tee 2 hoone laiendamise ettevalmistamiseks ja Tallinna Kaubamaja Gonsiori 2 hoone kaubanduspindade efektiivsuse kasutuselevõtuks peale Tallinna Kaubamaja poolt osa ruumide vabastamist seoses kauplemise laiendamisega Viru väljakule.

[Signature]

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
Kinnisvara osakond
KESSE TULNU
23.02.2003

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 6 kuni 16 toodud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS 2002. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõuetega;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt;
3. Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Peeter Kütt
Juhatusesimees

Tallinn, 28. veebruar 2003



25
06.03.2003

REKLAAMIKESKUS
KUNSTI KESKUS
KUNSTI KESKUS

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

VARAD**Käibevara**

Nõuded ostjate vastu

Ostjate laekumata arved

Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

Käibevara kokku**Põhivara**

Materiaalne põhivara

Maa ja ehitised

Masinad ja seadmed

Akumuleeritud põhivara kulum

Lõpetamata ehitus

Ettemaksed materiaalse põhivara eest

Materiaalne põhivara kokku

Põhivara kokku**VARAD KOKKU****KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL****Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused

Pikaajaliste pangalaenu tagasimaksed järgmisel perioodil

Mitmesugused võlakohustused

Kohustus kontsernikonto vastu

Võlakohustused kokku

Ostjate ettemaksed

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

Võlad emattevõttele

Võlad hankijatele kokku

Maksuvõlad

Viitvõlad

Võlad töövõtjatele

Intressivõlad

Viitvõlad kokku

Lühiajalised kohustused kokku**Pikaajalised kohustused**

Pikaajalised võlakohustused

Pangalaenud

Pikaajalised kohustused kokku**KOHUSTUSED KOKKU****Omakapital**

Aktsiakapital

Aažio

Ümberhindluse reserv

Kohustuslik reservkapital

Eelmiste perioodide jaotamata kasum

Aruandeaasta kasum

OMAKAPITAL KOKKU**KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU**

31.12.2002 31.12.2001 Lisa nr.

456 153

3 682 0 2

4 138 153

433 913 356 146

5 720 5 720

-35 016 -22 908

2 936 4 062

408 2 391

407 961 345 411 1

407 961 345 411

412 099 345 564

6 842 27 017 3

28 915 17 419 8

35 757 44 436

0 500

6 515 1 721

91 1 427 8

6 606 3 148

57 38 2

63 4

0 168 3

63 172

42 483 48 294

71 157 23 017 3

71 157 23 017

113 640 71 311

400 400 4

205 969 205 969

11 733 12 120

732 732

55 419 33 619

24 206 21 413

298 459 274 253

412 099 345 564

06.03.2003

RECEIVED

Kasumiaruane

(tuhandetes kroonides)

	2002.a.	2001.a.	Lisa nr.
Äritulud			
Realiseerimise netokäive	44 645	39 382	5
Muud äritulud	948	363	
Äritulud kokku	45 593	39 745	
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud	2 664	1 949	
Tööjõukulu	669	50	
s.h palgakulu	502	38	
s.h sotsiaalmaksud	166	12	
Kulum			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 108	10 403	1
Muud ärikulud	719	355	
Ärikulud kokku	16 160	12 757	
Ärikasum	29 433	26 988	
Finantskulud			
Intressikulud	5 227	5 574	3, 8
Muud finantskulud	0	1	
Finantskulud kokku	5 227	5 575	
Kasum majandustegevusest	24 206	21 413	
Aruandeaasta puhaskasum	24 206	21 413	

06-29-03 2003

[Signature]

1. General
 2. Organization
 3. Personnel
 4. Equipment
 5. Methods
 6. Results
 7. Conclusions
 8. References
 9. Appendices
 10. Index
 11. Tables
 12. Figures
 13. Notes
 14. Abstracts
 15. References
 16. Appendices
 17. Index
 18. Tables
 19. Figures
 20. Notes
 21. Abstracts
 22. References
 23. Appendices
 24. Index
 25. Tables
 26. Figures
 27. Notes
 28. Abstracts
 29. References
 30. Appendices
 31. Index
 32. Tables
 33. Figures
 34. Notes
 35. Abstracts
 36. References
 37. Appendices
 38. Index
 39. Tables
 40. Figures
 41. Notes
 42. Abstracts
 43. References
 44. Appendices
 45. Index
 46. Tables
 47. Figures
 48. Notes
 49. Abstracts
 50. References
 51. Appendices
 52. Index
 53. Tables
 54. Figures
 55. Notes
 56. Abstracts
 57. References
 58. Appendices
 59. Index
 60. Tables
 61. Figures
 62. Notes
 63. Abstracts
 64. References
 65. Appendices
 66. Index
 67. Tables
 68. Figures
 69. Notes
 70. Abstracts
 71. References
 72. Appendices
 73. Index
 74. Tables
 75. Figures
 76. Notes
 77. Abstracts
 78. References
 79. Appendices
 80. Index
 81. Tables
 82. Figures
 83. Notes
 84. Abstracts
 85. References
 86. Appendices
 87. Index
 88. Tables
 89. Figures
 90. Notes
 91. Abstracts
 92. References
 93. Appendices
 94. Index
 95. Tables
 96. Figures
 97. Notes
 98. Abstracts
 99. References
 100. Appendices
 101. Index
 102. Tables
 103. Figures
 104. Notes
 105. Abstracts
 106. References
 107. Appendices
 108. Index
 109. Tables
 110. Figures
 111. Notes
 112. Abstracts
 113. References
 114. Appendices
 115. Index
 116. Tables
 117. Figures
 118. Notes
 119. Abstracts
 120. References
 121. Appendices
 122. Index
 123. Tables
 124. Figures
 125. Notes
 126. Abstracts
 127. References
 128. Appendices
 129. Index
 130. Tables
 131. Figures
 132. Notes
 133. Abstracts
 134. References
 135. Appendices
 136. Index
 137. Tables
 138. Figures
 139. Notes
 140. Abstracts
 141. References
 142. Appendices
 143. Index
 144. Tables
 145. Figures
 146. Notes
 147. Abstracts
 148. References
 149. Appendices
 150. Index
 151. Tables
 152. Figures
 153. Notes
 154. Abstracts
 155. References
 156. Appendices
 157. Index
 158. Tables
 159. Figures
 160. Notes
 161. Abstracts
 162. References
 163. Appendices
 164. Index
 165. Tables
 166. Figures
 167. Notes
 168. Abstracts
 169. References
 170. Appendices
 171. Index
 172. Tables
 173. Figures
 174. Notes
 175. Abstracts
 176. References
 177. Appendices
 178. Index
 179. Tables
 180. Figures
 181. Notes
 182. Abstracts
 183. References
 184. Appendices
 185. Index
 186. Tables
 187. Figures
 188. Notes
 189. Abstracts
 190. References
 191. Appendices
 192. Index
 193. Tables
 194. Figures
 195. Notes
 196. Abstracts
 197. References
 198. Appendices
 199. Index
 200. Tables
 201. Figures
 202. Notes
 203. Abstracts
 204. References
 205. Appendices
 206. Index
 207. Tables
 208. Figures
 209. Notes
 210. Abstracts
 211. References
 212. Appendices
 213. Index
 214. Tables
 215. Figures
 216. Notes
 217. Abstracts
 218. References
 219. Appendices
 220. Index
 221. Tables
 222. Figures
 223. Notes
 224. Abstracts
 225. References
 226. Appendices
 227. Index
 228. Tables
 229. Figures
 230. Notes
 231. Abstracts
 232. References
 233. Appendices
 234. Index
 235. Tables
 236. Figures
 237. Notes
 238. Abstracts
 239. References
 240. Appendices
 241. Index
 242. Tables
 243. Figures
 244. Notes
 245. Abstracts
 246. References
 247. Appendices
 248. Index
 249. Tables
 250. Figures
 251. Notes
 252. Abstracts
 253. References
 254. Appendices
 255. Index
 256. Tables<

2005

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes kroonides)

	2002.a.	2001.a.	Lisa nr.
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	24 206	21 413	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 108	10 403	1
Põhivara müügikasum	-226	-355	
Intressikulu	5 227	5 574	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-3 985	239	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	3 036	3 135	
Kokku rahavood äritegevusest	40 366	40 409	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-81 849	-32 052	1
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	7 417	1 820	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-74 432	-30 232	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	54 982	0	3
Laenude tagasimaksed	-27 017	-22 000	3
Kontserni rahaliste vahendite kasutamine	11 495	17 419	3
Väljamakstud intressid	-5 394	-5 801	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	34 066	-10 382	
Rahavood kokku	0	-205	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	0	205	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	-205	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	0	



06. KS CB 2003

Arutanud ja kinnitanud
 16.09.2003
 16.09.2003

Omakapitali muutuste aruanne
 (tuhandetes kroonides)

	Aksia- kapital	Aazio	Kohustus- lik reserv- kapital	Ümber- hindluse reserv	Eelmiste perioodide kasum	Aruande- aasta kasum	Kokku
31.12.2000	400	205 969	732	12 701	13 905	19 133	252 840
2000.a puhaskasumi jagamine	0	0	0	0	19 133	-19 133	0
Põhivarade ümberhindluse reservi muutus	0	0	0	-581	581	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	0	21 413	21 413
31.12.2001	400	205 969	732	12 120	33 619	21 413	274 253
2001.a puhaskasumi jagamine	0	0	0	0	21 413	-21 413	0
Põhivarade ümberhindluse reservi muutus	0	0	0	-387	387	0	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	0	0	24 206	24 206
31.12.2002	400	205 969	732	11 733	55 419	24 206	298 459

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 4.

06.09.2003

[Handwritten signature]

Arvamus
Kinnisvara
Tallinn, 11.03.2003

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-i 2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi (v.a materiaalse põhivara grupp "Maa ja ehitised"). Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Esitlusviisi ja arvestusmeetodi muudatused

Rahavoogude aruandes näidatakse aruandeaastal väljamakstud intressid finantseerimise rahavoona, eelmisel aastal äritegevuse rahavoona. Seoses esitlusviisi muutumisega on ümberklassifitseeritud ka 2001.a. võrdlusandmed.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskonto jääki (v.a arvelduskrediit).

Nõuded ostlate vastu

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 kroonist. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni kantakse koheselt kuluks. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalset põhivara esitatakse bilansis jääkväärtuses, tuues eraldi välja soetusmaksumuse ja akumulieeritud kulumi. Ostetud põhivarade soetusmaksumus sisaldab lisaks ostuhinnale ka kulutusi transpordile ja paigaldamisele ning muid soetuse ja kasutuselevõtuga seotud väljaminekuid.

Põhivara rekonstrueerimisväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Põhivara remondi- ja hoolduskulud, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- Ehitised ja rajatised 3,2-8,0 %
 - Muud masinad ja seadmed 20 %
- Maad ei amortiseerita.

06.03.2003

Kinnisvara
Kinnisvara
SISSE

Alates 2000. aastast kajastatakse materiaalse põhivara grupp "Maa ja ehitised" ümberhindluse meetodil. Hindamine viiakse läbi sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt. Üleshindluse summa kajastatakse ümberhindluse reservis ning allahindluse summa (mis ületab varasemat üleshindlust), kuludes. Ümberhindluse käigus varasem akumulieeritud kulum elimineeritakse ja ümberhinnatud väärtustloetakse n.ö "uueks soetusmaksumuseks". Kapitalirendile võetud põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Kasutusrendile võetud põhivara arvestatakse bilansiväliselt.

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina kajastatakse renditehinguid kõigil juhtudel, kui esineb vähemalt üks alljärgnevatest tingimustest:

- 1) Rentnik ei saa ühepoolset enne rendilepingus toodud tingimuste täitmist või rendiperioodi lõppemist rendisuhet lõpetada, ilma et ta peaks tegema lisanduvald väljamakseid;
- 2) Renditud varaobjekti omandiõigus läheb rendiperioodi kestel või selle lõppedes rentnikule üle.

Kõik ülejäänud renditehingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras analoogselt põhivaraga.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel perioodiliselt. Realiseerimise netokäive sisaldab teenuste maksumust, millest on maha arvatud käibemaks.

Laenu- ja intressikulud

Laenu saamisega seotud väljaminekud kajastatakse kuluna laenu saamise momendil. Intressikulud kajastatakse kasumiaruandes kuluna nende tekkimise perioodil. Materiaalse põhivara soetusmaksumuses laenu- ja intressikulud ei kapitaliseerita.

Põhivara ümberhindlusereserv ja muud reservid

Põhivara ümberhindluse reserv ja muud reservid on seotud omakapitali osa ning ei kuulu jaotamisele aktsionäride vahel.

Ümberhindluse reservi vähendatakse igal aastal ümberhindluse käigus lisandunud maksumuselt arvestatud amortisatsiooni võrra. Nimetatud ümberhindluse reservi vähendus lisatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Ettevõtte tulumaks

Kuni 31. detsember 2002 maksustatakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1. jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina väljamakstud summalt). Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakkavale seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt väljamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast. Maksumäär on 26/74 netodividendina väljamakstud summalt.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 2.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel. Vastavalt alates 1. jaanuarist 2003 kehtima hakkavale

06. 03. 2003

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
Kinnisvara AS
JSSK - KINNISVARA AS

raamatupidamise seadusele kajastatakse dividendide tulumaksu dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. emaettevõtte AS Tallinna Kaubamaja ja tema tütarettevõtteid: A-Selver AS ja AS Tartu Kaubamaja
2. emaettevõtte omanik NG Investeeringud ja tema tütarettevõtted
3. juhatuse liikmed ja nende lähikondlased.

Bilansipäevalärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Olulised bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

06.03.2003



Lisa 1 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Lõpetamata ehitus	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2001	356 146	5 720	4 062	2 391	368 319
Soetamine	84 358	0	452	408	85 218
sh. lõpetamata ehitusest ja ettemaksetest	3 369	0	0	0	3 369
Põhivara ümberklassifitseerimine	0	0	-1 578	-1 791	-3 369
Müük ja mahakandmine	-6 591	0	0	-600	-7 191
Müüdud põhivara jääkmaksumus	6 591	0	0	600	7 191
Soetusmaksumus 31.12.2002	433 913	5 720	2 936	408	442 977
Akumuleeritud kulum 31.12.2001	-19 756	-3 143	0	0	-22 908
Arvestatud kulum	-10 964	-1 144	0	0	-12 108
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	-30 729	-4 287	0	0	-35 016
Jääkmaksumus 31.12.2001	336 381	2 577	4 062	2 391	345 411
Jääkmaksumus 31.12.2002	403 184	1 433	2 936	408	407 961

2002. aastal soetati kinnistud Narvas, Saaremaal ja Tallinnas Vesivärava tänaval summas 8 832 tuhat krooni. Ehitati uued kauplused Merimetsa Selver ja Torupilli Selver maksumusega kokku 67 879 tuhat krooni.

Gonsiori tn 2 hoonele on tehtud parendusi summas 2 701 tuhat krooni, Punane 46 hoonele summas 22 tuhat krooni ja Pirita Selveri parkla laiendamiseks on investeeritud 3 715 tuhat krooni.

2002. aastal müüdi kinnistu Veerenni tänavas ning osa krundist Paldiski maanteel, müügikasumiks kujunes 826 tuhat krooni.

Aruandeaastal võeti üle A-Selver AS-lt kapitaliseeritud parenduskulud summas 1 209 tuhat krooni.

Ettemaksudes ja lõpetamata ehitusena on kajastatud alustatud tööd uue Tartu Kaubamaja rajamiseks, samuti Torupilli Selveri liiklussõlme ümberkorraldamiseks. Ettemaksudes põhivara eest on maha kantud 600 tuhat krooni.

Kogu põhivara on välja renditud kasutusrendi korras Tallinna Kaubamaja AS kontserni kuuluvatele ettevõtetele (Tallinna Kaubamaja AS ja A-Selver AS).

Lisa 2 Maksud

Maksuliik	31. detsember 2002		31. detsember 2001	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	0	31	0	12
Käibemaks	3 682	0	0	17
Üksikisiku tulumaks	0	24	0	9
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0,3	0
Kogumispension	0	2	0	0
Kokku	3 682	57	0,3	38

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2002 moodustas 79 625 (2001.a: 55 032) tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 20 344 (2001.a: 13 950) tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta vähemalt 59 281 (2001.a: 41 082) tuhat krooni.

06.03.2003

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
 Põhikirja koostaja
 1999. aastal
 2003. aastal

Lisa 3 Pikaajalised võlad**31.12.2002**

Võlausaldaja	Laenu saldo	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressi- määr
Hansapank	77 999	71 157	6 842	31.03.2010	5,691%
Kokku	77 999	71 157	6 842		

31.12.2001

	Laenu saldo	sh. pikaajaline osa	sh. lühiajaline osa	Maksetähtaeg	Intressi- määr
Hansapank	17 000	17 000	0	31.12.2003	6,066%
Hansapank	33 034	6 017	27 017	15.01.2003	6,092%
Kokku	50 034	23 017	27 017		

Olemasolevate laenude refinantseerimise eesmärgil toimus 2002.a uue laenu võtmine Hansapangast. 2002.a. on makstud pikaajalistelt laenudelt intresse 3 757 tuhat krooni (2001.a. 4 117 tuhat krooni). 31.12.2002 seisuga intressivõlg ei ole (31.12.2001 seisuga oli intressivõlg 168 tuhat krooni). Peale bilansipäeva toimunud muudatuste kohta võetud laenudes vaata lisa 6

Lisa 4 Aktsiakapital ja aazio

Aktsiakapital üldsummas 400 tuhat krooni jaguneb 40,000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Kõikide aktsiate eest on tasutud mitterahalise sissemaksena. Põhikirja kohaselt on miinimumaktsiakapitali suurus 400 tuhat krooni ning maksimumaktsiakapitali suurus 1,600 tuhat krooni. Aazio tekkis 1999.a Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS moodustamisel summas 205 969 tuhat krooni mitterahalise sissemaksena.

Lisa 5 Realiseerimise netokäive

Kogu TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-i realiseerimise netokäive on saadud kinnisvaraobjektide rendist Eestis.

	2002	2001
Realiseerimise netokäive kokku	44 645	39 382

Lisa 6 Bilansipäevajärgsed sündmused

Jaauanar 2003 sõlmis Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS maaklerilepingu ERI Valduste AS-ga äripindadele üürnike leidmiseks aadressil Pärnu mnt.238.

Jaauanar 2003 sõlmiti AS-ga Eesti Ühispank uus laenuleping pikkusega 8 aastat summas 108 000 tuhat krooni , millega refinantseeriti pikaajaline Hansapanga laen summas 78 000 tuhat krooni. Laenu intressimäär on 1,6% + 6 kuu Euribor. Uue laenu tagatiseks on I järjekoha hüpoteek kinnistule Gonsiori 2, Tallinnas, summas 139 500 tuhat krooni. Jaauanar 2003 sõlmiti hüpoteekide loovutamise ja ülekandmise leping AS Eesti Ühispank kasuks.

06 03 2003

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
 registriosakonnas nr 1324
 ASSE KINNISVARA AS
 01.12.2002

Lisa 7 Laenude tagatised

Kinnistule aadressil Gonsiori 2/Kaubamaja 1, Tallinnas (Tallinna Kinnistusjaoskonna registriosakonnas nr 1324) on seatud hüpoteek Hansapanga kasuks hüpoteegisummaga 89 500 tuhat krooni, intressimääraga 20% aastas, kõrvalnõuetega summas 8 950 tuhat krooni.

Lisa 8 Tehingud seotud osapooltega

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i arvelduskonto on liitunud Tallinna Kaubamaja AS kontsernikonto lepinguga, millega on lisaks liitunud ka A-Selver AS ja AS Tartu Kaubamaja. Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud AS NG Investeeringud kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad veel AS Balbiino, AS Liviko, Liviko Kaubanduse AS, AS Kitman, AS NG Kapital, AS Ühendatud Kapital ja Rocca al Mare Kaubanduskeskuse AS.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS on 2002.aastal kasutanud kontsernikonto rahalisi vahendeid, mille jääk seisuga 31.12.2002 oli 28 915 tuhat krooni (seisuga 31.12.2001.a. 17 419 tuhat krooni) ja maksnud kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamise eest intressi kokku 1 471 tuhat krooni, s.h emattevõttele 1 263 tuhat krooni (2001.a. 1 458 tuhat krooni) ning AS Tartu Kaubamajale 209 tuhat krooni. Keskmine kontserni rahaliste vahendite kasutamise eest makstav intressimäär oli 6-7%.

Tehingud Tallinna Kaubamaja AS kontserni kuuluvate ettevõtjatega:

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS on ostnud teenuseid ja põhivara ning osutanud teenuseid (s.h renditeenuseid) kontserni kuuluvatele ettevõtjatele järgmiselt:

	2002		2001	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
A-Selver AS	1 209	10 321	0	4 625
Tallinna Kaubamaja AS	2 783	34 431	1 099	34 513
AS Tartu Kaubamaja	209	0	116	0
Kokku	4 201	44 752	1 215	39 138

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2002	31.12.2001
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele		
A-Selver AS	451	0
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele kokku	451	0
Lühiajalised kohustused kontserniettevõtjatele		
AS Tartu Kaubamaja	6 191	25
Tallinna Kaubamaja AS	22 827	1 427
Lühiajalised kohustused kontserniettevõtjatele kokku	29 018	1 452

Juhatuse hinnangul ei ole eelpool toodud tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindu.

06 03 2003

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwcglobal.com/ee/

www.pwc.ee

Telefon (0) 6 141 800

Faks (0) 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i aktsionärile

Oleme auditeerinud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i (ettevõtte) 31. detsembril 2002 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 6-16 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ja 2002. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Kersti Liibert
Vannutatud audiitor

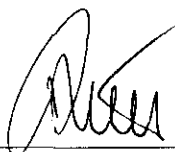
6. märts 2003



Tallinna Kaubamaja
Kinnisvara AS-i
KESSE TULNUD
14.06.2003

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2002. majandusaasta aruandele

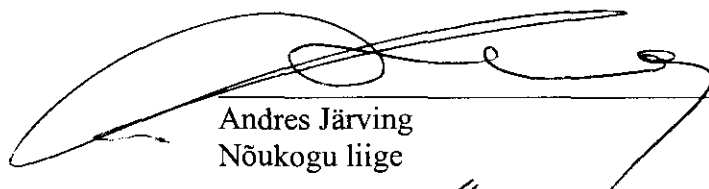
TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-i 2002. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt _____ 2003.a. otsusega, allkirjastamine _____ 2003.a.



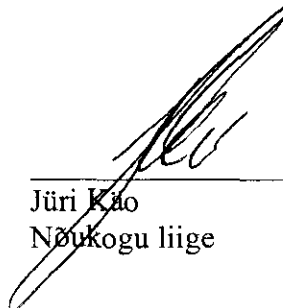
Peeter Kütt
Juhatuse liige



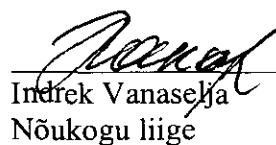
Enn Kunila
Nõukogu esimees



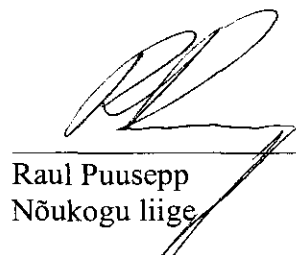
Andres Järving
Nõukogu liige



Jüri Kõo
Nõukogu liige



Indrek Vanaselja
Nõukogu liige



Raul Puusepp
Nõukogu liige

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ARUANNE

Handwritten signature and date: 2003.01.01

Eelmiste perioodide kasum 55 419 tuh kr

Handwritten signature and date: 2003.01.01

2002. aasta kasum 24 206 tuh kr

Jaotuskõlbliku kasumi jääk pärast eraldisi 79 625 tuh kr



Peeter Kütt
Juhatuse liige

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS

BILANSS

31.12.2002

31.12.2001

1994. AASTA

VARAD

Käibevara

Raha ja pangakontod	53	53
Nõuded ostjate vastu	456 073	153 100
Ettemakstud tul.perioodide kulud	0	0
Ettemakstud maksud	3 682 081	257
Käibevara kokku	4 138 206	153 410

Põhivara

Maa	111 051 188	108 810 481
Ehitised	326 949 169	251 422 815
Seadmed	5 719 680	5 719 680
Akumuleeritud põhivara kulum kulum	-39 103 357	-26 994 877
Lõpetamata kapitaalehitused	2 935 971	4 062 019
Ettemaksed mat.põhivara eest	408 109	2 390 581

Põhivara kokku 407 960 759 345 410 699

VARAD KOKKU

412 098 965 345 564 109

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Pikaajalise pangalaenu tagasimaksed	6 842 405	27 016 906
Kohustus kontsernikonto vastu	28 914 509	17 419 037
Ostjate ettemaksud	0	500 000
Võlad hankijatele	6 514 909	1 720 802
Võlad emaettevõtjatele	91 339	1 427 218
Maksuvõlad	56 482	37 757
Võlad töövõtjatele	63 252	4 424
Intressivõlad		167 705

Lühiajalised kohustused kokku 42 482 895 48 293 848

Pikaajalised kohustused -pangalaenud 71 157 382 23 017 541

Pikaajalised kohustused kokku 71 157 382 23 017 541

KOHUSTUSED KOKKU

113 640 278 71 311 390

OMAKAPITAL

Aktsiakapital	400 000	400 000
Aazio	205 968 603	205 968 603
Ümberhindluse reserv	11 733 152	12 120 279
Reservid	731 854	731 854
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	55 419 110	33 619 369
Aruandeaasta kasum	24 205 969	21 412 614

OMAKAPITAL KOKKU 298 458 688 274 252 719

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

412 098 965 345 564 109

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS

2002.a.

Realiseerimise netokäive	44 644 766
Muud äritulud	948 489
Äritulud kokku	45 593 255
Tegevuskulud kokku	2 664 371
Palgakulud kokku	668 567
palk	501 605
sotsiaalmaks	166 963
Ärikulud	719 073
Kulum kokku	12 108 481
Kulud kokku	16 160 492
Ärikasum	29 432 763
Finantstulud	0
Finantskulud	5 226 794
Kasum	24 205 969