

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10544758

tänava/talu nimi, Gonsiori 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 6673200

faks: +372 6673205

e-posti aadress: peeter@nginvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Materiaalne põhivara	15
Lisa 8 Kasutusrent	15
Lisa 9 Laenukohustused	16
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 12 Aktsiakapital	17
Lisa 13 Müügitulu	18
Lisa 14 Tööjõukulud	18
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 16 Seotud osapooled	19
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	19

Tegevusaruanne

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i peamiseks tegevuseks on kinnisvarade haldamine ja arendamine ning ettevõtte on kaks 100 %-lise osalusega tütarettevõtet Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ ja TKM Latvija SIA. Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ haldab ja annab üürile Tartu Kaubamaja kaubanduskeskust Tartu südalinnas. TKM Latvija SIA tegevusalaks on kaubanduspindade haldamine ja arendamine.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse aruandes õiglaselt väärtuses. Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud tulu oli aruandeaastal 2 830 tuhat eurot . Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ varade üleshindlus oli summas 712 tuhat eurot .

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS müügitulu oli 2011. aastal 7 286 tuhat eurot (2010:6 887 tuhat eurot). Ärikasumiks kujunes 9 042 tuhat eurot . Ettevõtte kasumiks koos tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega kujunes 12 965 tuhat eurot.

Ettevõtte bilansimaht oli 31.12.2011 seisuga 127 114 tuhat eurot (31.12.2010:129 428 tuhat eurot) .

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS investeeris 2011. aastal kinnisvarasse 353 tuhat eurot (2010:70 tuhat eurot).

Ettevõtte jätkab 2012. aastal pooleliolevate ja uute arendusprojektide ettevalmistamisega ning olemasolevate kinnisvarade haldamise ja üürimisega. 2012 aasta esimesel poolaastal valmib AS-le Selver üüritav kauplusehoone Sakus.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-is töötas 2011 aastal põhikohaga 5 inimest. Tööjõukulude kogusumma (töötasu ja sotsiaalmaks) moodustas 340 tuhat eurot (2010:285 tuhat eurot). Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu on neljaliikmeline. Juhatusle ja nõukogule maksti 2011 aastal töötasu koos sotsiaalmaksuga 142 tuhat eurot (2010: 132 tuhat eurot).

FINANTSSUHTARVUD	2011	2010
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv	6%	2%
Ärikasumi kasv (*)	-7%	4%
Puhaskasumi kasv (*)	-13%	27%
Varade kasv	-2%	9%
Omakapitali kasv	17%	23%
RENTAABLUSE SUHTARVUD (%)		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	14%	11%
Varade puhasrentaablus (ROA)	10%	7%
Käibe puhasrentaablus	178%	130%
LIKVIIDSUSSUHTARVUD		
Maksevõime kordaja	0,08	0,48
Võlakordaja	28%	39%

Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	Puhaskasum(*)/keskmine omakapital*100%
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum(*)/keskmine varade maht *100%
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum(*)/ Netokäive *100%
Maksevõime kordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused
Võlakordaja	Kohustused kokku/Bilansimaht

(*)-äri ja puhaskasumist on elimineeritud kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused ja põhivara allahindlus	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	244	1 914	
Nõuded ja ettemaksed	92	6 446	2
Kokku käibevara	336	8 360	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	36 380	33 852	4
Kinnisvarainvesteeringud	90 392	87 209	6
Materiaalne põhivara	6	7	7
Kokku põhivara	126 778	121 068	
Kokku varad	127 114	129 428	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 150	2 082	9
Võlad ja ettemaksed	1 988	15 189	10
Kokku lühiajalised kohustused	4 138	17 271	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	31 569	33 715	9
Kokku pikaajalised kohustused	31 569	33 715	
Kokku kohustused	35 707	50 986	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	28	25	12
Ülekurs	13 164	13 164	
Kohustuslik reservkapital	47	47	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 203	50 298	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 965	14 908	
Kokku omakapital	91 407	78 442	
Kokku kohustused ja omakapital	127 114	129 428	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	7 286	6 887	13
Muud äritulud	3 741	3 633	6
Mitmesugused tegevuskulud	-737	-455	
Tööjõukulud	-340	-281	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3	-4	7
Muud ärikulud	-905	-13	6
Ärikasum (kahjum)	9 042	9 767	
Finantstulud ja -kulud	3 923	5 141	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 965	14 908	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 965	14 908	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	9 042	9 767	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	3	4	7
Muud korrigeerimised	-2 830	-3 601	6
Kokku korrigeerimised	-2 827	-3 597	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 354	2	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-13 204	-14	
Kokku rahavood äritegevusest	-635	6 158	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2	0	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-353	-70	6
Antud laenude tagasimaksed	2 365	2 205	4
Laekunud intressid	46	27	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	-1 870	16
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 056	292	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 078	-2 018	9
Makstud intressid	-1 013	-1 271	15
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-2 473	16
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 091	-5 762	
Kokku rahavood	-1 670	688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 914	1 226	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 670	688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	244	1 914	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25	13 164	47	50 298	63 534
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	14 908	14 908
31.12.2010	25	13 164	47	65 206	78 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	12 965	12 965
Emiteeritud aktiikapital	3	0	0	-3	0
31.12.2011	28	13 164	47	78 168	91 407

Seoses euro kasutuselevõtuga Eesti Vabariigis, toimus fondiemissioon ainuaktsionäri poolt kinnitatud 2010.a. majandusaasta aruande alusel eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt.

Info aktiikapitali kohta lisas 12 ning vaba omakapitali kohta lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-i 2011 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 eurodes.

Ettevõtja ei koosta konsolideeritud aruannet kuna 100% Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aktsiatest kuulub Tallinna Kaubamaja AS-le, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Muudatus arvestus- ja esitusvaluutas

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on AS Tallinna Kaubamaja Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on emaettevõtte ja Eestis asuvad tütarettevõtted teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro.

Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Alates 01.01.2011 korrigeeris TKM KV müügitulu arvestuspõhimõtteid, mille tulemusena kõik regulaarsed tulud kajastatakse müügituludes. Varasemalt kajastati regulaarseid, kuid põhitegevusega otseselt mitte seotud tulusid, muudes ärituludes. 2010.a.võrdlusandmed on korrigeeritud vastavalt muudetud arvestuspõhimõtetele.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Kõikide tehingute alusvaluutaks on euro.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Ettevõttele kuuluv osa tütarettevõtete majandustulemusest kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kui tütarettevõttel on olnud tehinguid, mille mõju kajastatakse otse omakapitalis, siis kajastab ettevõtte oma osa nendest tehingutest samuti otse omakapitalis.

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Investeering tütarettevõttesse sisaldab omandamisel tekkinud firmaväärtust, millest on maha arvestatud kogunenud väärtuse languse allahindlused.

Juhul, kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste lühiajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, 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 üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata 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".

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

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

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 väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuluid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarselt meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikkust tööeest. 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Amortisatsiooni arvestamisel lähtutakse järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

• Masinad ja seadmed	5 aastat
• Arvutustehnika	3 aastat
• Muu inventar	5 aastat

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.

Piiramatul kasuliku elueaga vara (maa) ei amortiseerita, vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused või selle kasutusväärtus vastavalt sellele kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust üksiku varaobjekti väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud.

Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse renditud varasid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik:

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest.

Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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 arvestus toimub 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 lühiajalisena. 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 bilansikuupäeva 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008.a. on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

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

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	19	29
Muud nõuded	73	6 417
Kokku nõuded ja ettemaksed	92	6 446

Muud lühiajalised nõuded koosnevad:

nõudest emaettevõtja vastu summas 59 tuhat eurot(2010:66 tuhat eurot),

nõudest kontserniettevõtjate vastu summas 14 tuhat eurot(2010:23 tuhat eurot),

nõue kontsernikonto vastu puudub(2010:6328 tuhat eurot).

Vaata lisa 16.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	63	92
Üksikisiku tulumaks	5	4
Erisoodustuse tulumaks	1	1
Sotsiaalmaks	9	8
Kohustuslik kogumispension	0	1
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	79	107

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

Vaata lisa 10.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	36 380	32 767
Pikaajaline laen tütarettevõtjatele	10 468	12 833
Pikaajalise laenu intressinõue	5 475	5 027
Pikaajalise laenu ja intresside allahindlus	-15 943	-16 775
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	36 380	33 852

Tütarettevõtjateks on OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara ja SIA TKM Latvija.

Tütarettevõtjale SIA TKM Latvija on antud tegevuse alustamisel 2006.aastal investeerimislaenu 15 038 tuhat eurot. Laenu lõpptähtaeg on jaanuaris 2013. Laenu alusvaluutaks on euro ning intressimääraks 6 kuu EURIBOR + 2,99%. 2011.a.maksis SIA TKM Latvija laenu tagasi summas 2 365 tuhat eurot(2010:2 205 tuhat eurot). Investeerimislaenu intressinõue seisuga 31.12.2011 moodustab 5 475 tuhat eurot(2010: 5 027 tuhat eurot).

Vaata lisa 16.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11076360	OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldamine, hooldamine, üürimine	100	100
40003874174	SIA TKM Latvija	Läti	kinnisvarainvesteeringute arendamine, üürimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	32 767	3 613	36 380
SIA TKM Latvija	0	0	0
Kokku	32 767	3 613	36 380

Ettevõtja SIA TKM Latvija investeringu väärtus on hinnatud nullini. Vaata lisa 4.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	83 537
Ostud ja parendused	71
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 601
31.12.2010	87 209
Ostud ja parendused	353
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 830
31.12.2011	90 392

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 286	6 887
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	216	195

Lõpetatud kinnisvarainvesteeringud on välja üüritud kasutusrendi korras enamuses Tallinna Kaubamaja kontserni kuuluvatele ettevõtjatele (Tallinna Kaubamaja AS ja AS A-Selver AS).

2011.aasta kinnisvarainvesteeringute kasum õiglase väärtuse muutusest oli 2 830 tuhat eurot (2010:3 601 tuhat eurot).

Vaata lisa 9 laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvara kohta.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	6	500	506	3	509
Akumuleeritud kulum	-4	-493	-497	-1	-498
Jääkmaksumus	2	7	9	2	11
Amortisatsioonikulu	-1	-2	-3	-1	-4
31.12.2010					
Soetusmaksumus	6	500	506	3	509
Akumuleeritud kulum	-5	-495	-500	-2	-502
Jääkmaksumus	1	5	6	1	7
Ostud ja parendused	2	0	2	0	2
Amortisatsioonikulu	-1	-2	-3	0	-3
Allahindlused väärtuse languse tõttu	3	0	3	0	3
Müügid	-3	0	-3	0	-3
31.12.2011					
Soetusmaksumus	5	500	505	3	508
Akumuleeritud kulum	-3	-497	-500	-2	-502
Jääkmaksumus	2	3	5	1	6

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	7 286	6 887
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	2 235	1 987
1-5 aasta jooksul	1 776	0
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		

Kinnisvarainvesteeringud	71 491	67 834
Kokku	71 491	67 834

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS üürib kaubanduslikku pinda Tallinna Kaubamajale

Tallinnas ja Tartus, ning Selveri kauplusteketile kogu vabariigis.

Üürilepingute pikkuseks on 10-50 aastat.

Vt.lisa 13 üüritulu kohta.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	136	121
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	131	121

Kasutusrendi kulu sisaldab büroopinna üürikulu 124 tuhat eurot(2010:107 tuhat eurot) ja sõiduaudode rendikulu 12 tuhat eurot (2010:14 tuhat eurot).

Lisa 9 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	33 719	2 150	6 495	25 074
Laenukohustused kokku	33 719	2 150	6 495	25 074
	31.12.2010	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	35 797	2 082	7 599	26 116
Laenukohustused kokku	35 797	2 082	7 599	26 116

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	16 913	15 908
Ehitised	41 848	39 835
Kokku	58 761	55 743

Laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Pangalaenude intressid on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 0,4-0,65%.

Laenuintresse tasuti 2011.aastal 774 tuhat eurot(2010:638 tuhat eurot).

Laenude tagasimakse lõpptähtajad ulatuvad aastasse 2014-2018.

2011.a tasuti SEB panga pikaajalist pangalaenu summas 1 112 tuhat eurot (2010:1 103 tuhat eurot), ja Nordea panga pikaajalist pangalaenu summas 966 tuhat eurot(2010:915 tuhat eurot).

Panditud varade bilansiline väärtus kokku on 58 761 tuhat eurot(2010:55 743 tuhat eurot)

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	266	73	
Võlad töövõtjatele	69	14	
Maksuvõlad	79	107	3
Muud võlad	1 482	14 897	
Saadud ettemaksed	92	98	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 988	15 189	

Muud võlad koosnevad

kohustusest kontsernikonto vastu summas 1 435 tuhat eurot,

kohustusest emaettevõtja vastu summas 11 tuhat eurot (2010:14 865 tuhat eurot), kohustusest kontserniettevõtjate vastu summas 16 tuhat eurot (2010:14 tuhat eurot),

muudest viitvõlgadest summas 20 tuhat eurot (2010:17 tuhat eurot).

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus	16 415	13 693
Kokku tingimuslikud kohustused	16 415	13 693

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2011 moodustab 78 168 tuhat eurot

(2010:65 206 tuhat eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 16 415 tuhat eurot(2010:13 693 tuhat eurot).

Seega saab dividendidena välja maksta 61 753 tuhat eurot(2010:51 513 tuhat eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2011.

Lisa 12 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	28	25
Aktsiate arv (tk)	40 000	40 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.64

Seoses euro kasutuselevõtuga Eesti Vabariigis, toimus 2011.a. aktsiakapitali suurendamine fondiemisiooni teel 2010.a.jaotamata kasumi arvelt.

Aktiiskapital üldsummas 28 tuhat eurot jaguneb 40 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,70 eurot. Kõikide aktsiate eest on tasutud mitterahalise sissemaksega.

Ülekursss tekkis 1999.a. Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS moodustamisel summas 13 163 tuhat eurot mitterahalise sissemaksena aktsiakapitaliks.

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Kokku müügitulu	7 286	6 887
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraobjektidelt müügitulu	7 286	6 887
Kokku müügitulu	7 286	6 887

Kogu Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS 2011.a.müügitulu summas 7 286 tuhat eurot (2010:6 887 tuhat eurot) on saadud kinnisvaraobjektide üürist Eestis (EMTAK 68201 järgi)

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	250	207
Sotsiaalmaksud	90	74
Kokku tööjõukulud	340	281
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4 445	5 747
Intressitulud	494	666
Intressikulud	-1 016	-1 272
Intressikulu laenuidelt	-774	-638
Muud intressikulud	-242	-634
Kokku finantstulud ja -kulud	3 923	5 141

Finantstuludes on kajastatud kontsernikonto rahalistelt vahenditelt teenitud intressitulu summas 494 tuhat eurot(2010:666 tuhat eurot).

Finantskuludes sisaldub intressikulu kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamisest summas 242 tuhat eurot (2010:634 tuhat eurot) ja intressikulu pangalaenuidelt summas 774 tuhat eurot (2010:638 tuhat eurot).

Lisa 16 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Tallinna Kaubamaja AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NG Investeeringud OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	59	11	6 394	14 865
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	14	16	23	13

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	346	2 567	734	2 592
Tütarettevõtjad	3	484	0	643
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	313	4 483	276	4 382
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	9	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	107	100

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i arvelduskonto on liitunud Tallinna Kaubamaja kontsernikonto lepinguga, millega on liitunud kõik teised sama kontserni ettevõtjad. Kontsernikonto keskmine intress 2011.a. oli 0,94% (2010:0,58%).

Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikonto lepinguga.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

3.jaanuaril 2012 sõlmiti Nordea Pangas sihtotstarbeline laenuleping uue kaubanduskeskuse, Saku Selver, ehituse finantseerimiseks. 8.veebruaril 2012 sõlmiti leping kinnistute ostuks aadressil Paldiski mnt.56 ja 58.

Aruande digitaalallkirjad

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	17.02.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS

Oleme auditeerinud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 19, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

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

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete 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 Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

17.02.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	17.02.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	65 203
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 965
Kokku	78 168
Jaotamine	
Dividendideks	3 613
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	74 555
Kokku	78 168

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7286000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6673200
Faks	+372 6673205
E-posti aadress	peeter@nginvest.ee