

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS

344693
Majandusaasta aruanne 2008

Maris Aranson

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS

2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Gonsiori 2 10143 Tallinn
Äriregistri nr.:	Eesti Vabariik 10544758
Telefon:	37 266 732 00
Faks:	37 266 732 05
E-mail:	peeter@nginvest.ee
Audiitor:	Ernst & Young Baltic AS
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2008-31.12.2008
Põhitegevusala:	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 68201)



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
JUHATAJA KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2 MUUD LÜHIAJALISED NÕUDED	14
LISA 3 KINNISVARAINVESTEERINGUD	15
LISA 4 MATERIAALNE PÕHIVARA	15
LISA 5 PIKAAJALISED FINANTSINVESTEERINGUD	16
LISA 6 VÕLAD JA ETTEMAKSED	17
LISA 7 LAENUKOHUSTUSED	17
LISA 8 KASUTUSRENT	18
LISA 9 OMAKAPITAL	18
LISA 10 MÜÜGITULU	19
LISA 11 FINANTSTULUD JA -KULUD	19
LISA 12 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLETGA	19
LISA 13 BILANSIPÄEVA JÄRGSSED SÜNDMUSED	20
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	21
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	22
JUHATAJA JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	24



TEGEVUSARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS peamiseks tegevusalaks on kaubanduspindade arendamine, haldamine, hooldamine ning kaubanduspindade üürimine. Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-l on kaks 100%-list tütarettevõtet Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ ja SIA TKM Latvija.

Aruandes kajastatakse tütarettevõtteid kapitaliosaluse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse aruandes õiglasel väärtusel. Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest ja põhivara allahindlusest tekkinud kulu oli aruandeaastal 108,9 miljonit krooni. Tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud finantskulu oli 133,0 miljonit krooni, sellest Läti kinnisvara ümberhindlus 75,0 miljonit krooni ja Tartu kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus 58,0 miljonit krooni.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS müügitulu 2008. aastal oli 75,2 miljonit krooni. Ärikahjum koos kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega oli 48,3 miljonit krooni ning ettevõtte kahjumiks koos tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringutest tulenevatest ümberhindlustest kujunes 177,2 miljonit krooni. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31. detsember 2008 oli 1 955,7 miljonit krooni.

Arvestamata emaettevõtte ja tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust ja põhivara allahindlust oleks ettevõtte ärikasumiks kujunenud 60,6 miljonit krooni ning puhaskasumiks koos tütarettevõtete kapitaliosaluse kasumiga 64,6 miljonit krooni.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS investeeris 2008. aastal kinnisvarasse 335,9 miljonit krooni ja muusse põhivarasse 3,2 miljonit krooni.

Sõlmiti lepingud kinnistute omandamiseks Tallinnas ja Kuressaares. Tallinnas valmis Pirita kaubanduskeskuse laiendus ja uued kauplusehooned valmisid Kohtla-Järvel, Hiiumaal, Paines, Pärnus ja Keilas. Tütarettevõtte TKM Latvija SIA alustas mitmete ehitustöödega ja esimesed kauplused avati 2008 aasta detsembris. Ettevõtte jätkab valminud hoonete haldamisega ning pooleliolevate arendusprojektide ettevalmistamisega arendamiseks. Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ jätkab igapäevast kaubanduskeskuse majandustegevust ja haldamist.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara OÜ-s töötas 2008.a. põhikohaga 5 inimest, neile makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 3,1 miljonit krooni.

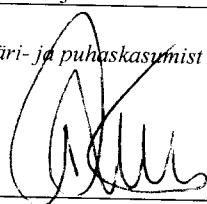
Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. Juhatusel ja nõukogule 2008 aastal makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 2,4 miljonit krooni.



FINANTSNÄITAJAD	2008	2007
KASUMIARUANNE (tuh.kroonides)		
Müügitulud	75 182	51 815
Äri kasum (*) (ilma ümberhindlusteta)	60 613	41 905
Puhaskasum (*) (ilma ümberhindlusteta ja põhivara allahindlusteta)	64 616	66 283
BILANSS (tuh.kroonides)		
Käibevara kokku	95 862	8 331
Varad kokku	1 955 654	1 720 034
Lühiajalised kohustused	368 261	393 801
Kohustused kokku	907 271	494 406
Omakapital	1 048 383	1 225 628
Omakapitali osakaal (%)	54%	71%
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv	45%	6%
Äri kasumi kasv (*)	45%	0%
Puhaskasumi kasv (*)	-3%	-24%
Varade kasv	14%	20%
Omakapitali kasv	-14%	26%
RENTAABLUSE SUHTARVUD (%)		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	6%	6%
Varade puhasrentaablus (ROA)	4%	4%
Käibe puhasrentaablus	86%	128%
LIKVIIDSUSSUHTARVUD		
Maksevõime kordaja	0,26	0,02
Võlakordaja	46%	29%

Omakapitali osakaal	= Omakapital / Bilansimaht * 100%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	= Puhaskasum (*) / Keskmise omakapital * 100%
Varade puhasrentaablus (ROA)	= Puhaskasum (*) / Keskmise 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


 Peeter Kütt
 Juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 20 toodud 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. ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, 31. märts 2009



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
31.03.2009

Bilanss*(tuhandetes kroonides)*

	Lisa nr.	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		13 363	2
Nõuded ostjate vastu		461	301
Muud lühiajalised nõuded	2	78 976	993
Maksude ettemaksed	2	3 036	7 029
Viitlaekumised ja ettemaksed	2	26	6
Käibevara kokku		95 862	8 331
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	572 248	647 494
Kinnisvarainvesteeringud	3	931 409	697 436
Materiaalne põhivara	4	356 135	366 773
Põhivara kokku		1 859 792	1 711 703
VARAD KOKKU		1 955 654	1 720 034
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	7	29 595	14 672
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	6	1 400	1 033
Võlad tarnijatele	6	13 864	26 071
Muud lühiajalised võlad	6	321 967	351 215
Maksuvõlad	6	261	306
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud	6	1 174	504
Lühiajalised kohustused kokku		368 261	393 801
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	7	539 010	100 605
Pikaajalised kohustused kokku		539 010	100 605
KOHUSTUSED KOKKU		907 271	494 406
Omakapital			
Aktsiakapital		400	400
Ülekurss		205 969	205 969
Kohustuslik reservkapital		732	732
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 018 527	767 239
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		-177 245	251 288
OMAKAPITAL KOKKU	9	1 048 383	1 225 628
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 955 654	1 720 034


 For identification purposes only
ERNST & YOUNG
 31.03.2009

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr.	2008	2007
Müügitulu	10	75 182	51 815
Muud äritulud		817	123
Muud tegevuskulud		-9 070	-5 481
Tööjõukulud kokku		-5 091	-3 912
<i>s.h. palgakulu</i>		-3 800	-2 922
<i>s.h. sotsiaalmaksud</i>		-1 291	-990
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	-7 462	-437
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	3	-101 906	142 105
Muud ärikulud		-764	-203
Ärikasum		-48 294	184 010
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	5	-104 700	74 882
Intressitulud ja -kulud	11	-23 730	-7 544
Muud finantskulud		-521	-60
Finantstulud ja -kulud kokku		-128 951	67 278
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-177 245	251 288

For identification purposes only

31.03.2009 EY

Rahavoogude aruanne*(tuhandetes kroonides)*

	Lisa nr.	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum (-kahjum)		-177 245	251 288
Korrigeerimised:			
Finantstulud ja -kulud	11	23 730	7 544
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	7 462	437
Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	3	101 906	-142 105
Kapitaliosaluse kasum/kahjum	5	104 700	-74 882
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-1 877	15 295
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-9 433	16 198
Kokku rahavood äritegevusest		49 243	73 775
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtjale antud laen	5	0	-3 724
Materiaalse põhivara soetused	4	3 176	-90 481
Kinnisvarainvesteeringute soetused	3	-335 880	-47 531
Antud laenud (kontsernikonto rahalised vahendid)	12	-72 292	10 319
Saadud intressid		0	917
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-404 996	-130 500
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		473 386	70 200
Saadud laenude tagasimaksed	7	-20 058	-170 127
Kontserni rahaliste vahendite tagasimaksed	12	-31 533	117 931
Makstud intressid	11	-52 681	-21 489
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		369 114	-3 485
Rahavood kokku		13 361	-60 210
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses		2	60 212
Raha ja raha ekvivalentide muutus		13 361	-60 210
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus		13 363	2

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

31.03.2009

Omakapitali muutuste aruanne*(tuhandetes kroonides)*

	Aktσια- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006	400	205 969	732	767 239	974 340
Aruandeaasta kasum	0	0	0	251 288	251 088
Saldo seisuga 31.12.2007	400	205 969	732	1 018 527	1 225 628
Aruandeaasta kasum	0	0	0	-177 245	-177 245
Saldo seisuga 31.12.2008	400	205 969	732	841 282	1 048 383

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud Lisas 9.



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
31.03.2009

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-i 2008. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

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. Tallinna Kaubamaja AS poolt koostatud konsolideeritud majandusaasta aruanne on kättesaadav viimase tegevuskohas Tallinnas, Gonsiori tn.2.

Raha ja raha ekvivalendid

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.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtja 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 võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

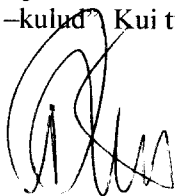
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtjat, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja 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. Ettevõtjale kuuluv osa tütarettevõtte majandustulemusest kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kui tütarettevõtte on olnud tehinguid, mille mõju



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

31.03.2009

kajastatakse otse omakapitalis, siis kajastab ettevõtja 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 ettevõtja 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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu 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 pooleliolevaehitisena 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 põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtja enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
3103 2009

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarselt 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 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.

Lõpetamata ehitiste all kajastatakse pooleliolevaid põhivaraobjekte. Objekti valmimisel võetakse see arvele materiaalse põhivarana soetusmaksumuses. Soetusmaksumus sisaldab kõiki objekti soetamisega seotud kulutusi. Kui muutub põhivara kasutamise eesmärk, siis toimub põhivara ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks. Edasine kajastamine toimub õiglase väärtuse meetodil.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid) kajastatakse tekkeperioodi kuluna.

Varade väärtuse langus

Piiramatult 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 õiglase 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 vähendamisena.

Kapitali- ja kasutusrendid

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



For identification purposes only

ERNST & YOUNG
31.03.2009 EY

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 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.

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008. a. on maksumääraks 21/79 netodividendidel. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb alates 1. jaanuarist 2010 tulumaksumäär 1% aastas kuni 18/82-ni peale 1. jaanuari 2012. a. väljamakstud dividendidel. 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
31.03.2009

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 perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu 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 äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsia- või osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Muud lühiajalised nõuded

Muud lühiajalised nõuded koosnevad järgmistest nõuetest:

	31.12.2008	31.12.2007
Nõue emaaettevõtja vastu (lisa 14)	784	665
Nõue kontserni ettevõtjate vastu (lisa 14)	5 901	328
Nõue kontsernikonto vastu (lisa 14)	72 291	0
Muud lühiajalised nõuded kokku	78 976	993

Maksude ettemaksed summas 3 036 tuhat krooni (2007: 7 029 tuhat krooni) koosnevad käibemaksu ettemaksest. Vt lisa 6 maksuvõlgade kohta.

Viitlaekumised koosnevad muudest nõuetest summas 26 tuhat krooni (2007. a. 6 tuhat krooni).



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

31.03.2009

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2006	507 800
Soetused ja parendused 2007. aastal	2 535
Ümberklassifitseerimine põhivarast (lisa 4)	44 996
Kasum ümberhindlusest	142 105
Saldo 31.12.2007	697 436
Soetused ja parendused 2008. aastal	230 756
Ümberklassifitseerimine põhivarast (lisa 4)	105 123
Kahjum ümberhindlusest	-101 906
Saldo 31.12.2008	931 409

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 10)	75 182	51 815
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	9 304	8 097
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	65 878	43 718

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

Vt. lisa 7 laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvara kohta.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2006					
Soetusmaksumus	1 461	7 665	83	274 378	283 587
Akumuleeritud kulum	-114	-6 693	-52	0	-6 859
Jääkmaksumus	1 347	972	31	274 378	276 728
2007.aastal toimunud muutused					
Soetamine	0	0	0	135 478	135 478
Ümberkvalifitseerimine		0	0		
kinnisvarainvesteeringuks (lisa 3)	0			-44 996	-44 996
Aruandeaasta kulum	-36	-389	-12	0	-437
Saldo 31.12.2007					
Soetusmaksumus	1 461	7 665	83	364 860	374 069
Akumuleeritud kulum	-151	-7 081	-64	0	-7 296
Jääkmaksumus	1 310	584	19	364 860	366 773
2008.aastal toimunud muutused					
Soetamine	0	160	92	101 695	101 947



For identification purposes only

ERNST & YOUNG
31.03.2009

Ümberklassifitseerimine	-1 280	0	0	1 280	0
Materiaalse põhivara väärtuse langus	0	0	0	-7 000	-7 000
Ümberkvalifitseerimine		0	0		
kinnisvarainvesteeringuks (lisa 3)	0			-105 123	1 203
Aruandeaasta kulum	-30	-408	-24	0	-462
Põhivara mahakandmine	-181	0	-18	0	-199
Kulumi mahakandmine	181	0	18	0	199
Saldo 31.12.2008					
Soetusmaksumus	0	7 825	157	355 712	363 694
Akumuleeritud kulum	0	-7 489	-70	0	-7 559
Jääkmaksumus	0	336	87	355 712	356 135

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Ettevõtja nimi	Asukohamaa	Osalus %	Osalus omakapitalis
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	Eesti	100	382 359
SIA TKM Latvija	Läti	100	-88 579
kokku		100	293 780

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara tegevusaladeks on kinnisvara haldamine, hooldamine, rentimine.
SIA TKM Latvija tegevusalaks on kinnisvarainvesteeringute arendamine Lätis.

	OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	SIA TKM Latvija	Kokku
Bilansiline maksumus 31.12.2006	323 847	102	323 949
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/kahjum	79 035	-102	78 933
Bilansiline maksumus 31.12.2007	402 882	0	402 882
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum/kahjum	-20 094	0	-20 094
Bilansiline maksumus 31.12.2008	382 788	0	382 788

Tütarettevõtjale SIA TKM Latvija antud laenud

	SIA TKM Latvija
Bilansiline maksumus 31.12.2006	232 294
Tütarettevõtjale antud pikaajalised laenud	3 724
Intressinõue pikaajaliselt laenult	12 645
Tütarettevõtjale antud laenu allahindlus	-4 051
Bilansiline maksumus 31.12.2007	244 612
Intressinõue pikaajaliselt laenult	29 454
Tütarettevõtjale antud laenu allahindlus	-84 606
Bilansiline maksumus 31.12.2008	189 460

Tütarettevõtjale SIA TKM Latvijale on antud investeerimislaenu summas 235 305 tuhat krooni. Laenu tagasimaksmine algab aastal 2010. Laenu lõpptähtaeg on jaanuaris 2013.

Laenu alusvaluutaks on EUR, ning intressimääraks 6 kuu EURIBOR+0,65%.

Investeerimislaenu intressinõue moodustab seisuga 31.12.2008 42 812 tuhat krooni (2007: 13 358 tuhat krooni).

Kapitaliosaluse kahjum on kasumiaruandes finantskulude real (lisa 11). Kuna ettevõtte osalus SIA TKM Latvija kahjumis kapitaliosaluse meetodil ületab tema bilansilist väärtust, on kahjum kajastatud laenu nõude allahindlusena.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG

31.03.2009 E.Y.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	1 400	1 033
Võlad tarnijatele	13 864	26 071
Võlad emaettevõtjale (lisa 12)	234 636	233 283
Võlad kontserniettevõtjatele	933	0
Kohustus kontsernikonto ees	86 398	117 931
Maksuvõlad ²	261	306
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud ³	1 174	504
Võlad ja ettemaksed kokku	338 666	379 128

² Maksuvõlad jagunevad maksuliikide lõikes järgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Sotsiaalmaks	157	181
Üksikisiku tulumaks	91	111
Muud maksud	13	14
Maksuvõlad kokku	261	306

³ Viitvõlad jagunevad järgnevalt:

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad töövõtjatele	607	432
Intressivõlg	564	60
Muud viitvõlad	3	12
Viitvõlad kokku	1 174	504

Lisa 7 Laenukohustused

31.12.2007	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1 – 5 aastat	Pikaajaline osa üle 5 aasta	Kohustus kokku
Pikaajalised pangalaenud	14 672	47 470	53 136	115 278
Laenukohustus kokku	14 672	47 470	53 136	115 278
31.12.2008	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1 – 5 aastat	Pikaajaline osa üle 5 aasta	Kohustus kokku
Pikaajalised pangalaenud	29 595	132 656	406 354	568 605
Laenukohustus kokku	29 595	132 656	406 354	568 605

Laenukohustused on fikseeritud Eesti kroonides ja Eurodes.

Pangalaenu intressid on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 0,4 – 0,65%.

Laenu tagasimakse lõpptähtaeg on 2018. aastal.

For identification purposes only

 31.03.2009

2008. aastal on tasutud SEB panga pikaajalist pangalaenu summas 14 576 tuhat krooni (2007: 13 661 tuhat krooni), ja NORDEA panga pikaajalist pangalaenu summas 5 482 tuhat krooni. Laenuintresse tasuti pikaajalistelt pangalaenudelt summas 17 708 tuhat krooni (2007: 8 408 tuhat krooni). Laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistutele Kohtla –Järvel, Kärddlas, Paides, Pärnus, Keilas, Tallinna kinnistutele Gonsiori 2, Punane 46, Sõle 51 ja Rannamõisa tee 6 ning hoonestusõigusele Põltsamaal.

Lisa 8 Kasutusrent

Ettevõtja kui rendilevõtja

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel büroopinda.

	31.12.2008	31.12.2007
Makstud kasutusrendimakseid	2 234	2 158

Katketamatu perioodi jooksul allrentnikelt saadaolevad allrendi tulud:

	31.12.2008	31.12.2007
Kuni 1 aasta	319	1 650
1-5 aastat	0	1 139
Kokku	319	2 789

Ettevõtja kui rendileandja

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 10 renditulu kohta.

Lisa 9 Omakapital

Aktiakapital üldsummas 400 tuhat krooni jaguneb 40 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Kõikide aktsiate eest on tasutud mitterahalise sissemaksega.

Ülekurs tekkinud 1999.a Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS moodustamisel summas 205 969 tuhat krooni mitterahalise sissemaksena aktiakapitaliks.

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2008 moodustab 841 282 tuhat krooni (2007: 1 018 527 tuhat krooni). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 176 669 tuhat krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 664 613 tuhat krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.a.



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
 31.03.2009 E.Y.

Lisa 10 Müügitulu

Kogu Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS müügitulu summas 75 182 tuhat krooni (2007: 51 815 tuhat krooni) on saadud kinnisvaraobjektide rendist Eestis (EMTAK 68201 järgi).

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

Finantstuludes on kajastatud kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamisest saadud intressitulu summas 29 454 (2007: 13 561 tuhat krooni).

Finantskuludes sisaldub intressikulu kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamisest 34 972 tuhat krooni (2007: 13 081 tuhat krooni) ja intressikulu pangalaenudelt summas 18 212 tuhat krooni (2007: 8 024 tuhat krooni).

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. emaettevõtja Tallinna Kaubamaja AS ja tema tütarettevõtjad: A-Selver AS, Tartu Kaubamaja AS ja Optigrupp Invest OÜ.
2. tütarettevõtjad OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara ja SIA TKM Latvija;
3. emaettevõtja omanik NG Investeeringud AS ja tema tütarettevõtjad;
4. juhatuse liikmed ja nende lähikondlased.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i arvelduskonto on liitunud Tallinna Kaubamaja kontsernikonto lepinguga, millega on lisaks liitunud ka A-Selver AS, Tartu Kaubamaja AS, OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara, Optigrupp Invest OÜ, TKM Latvija SIA, KIA Auto AS, TKM Beauty Eesti OÜ, TKM Beauty OÜ, OÜ Suurtüki NK ja AS ABC King.

Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud AS kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad veel Balbiino AS, Liviko AS, Kitman AS, NG Kapital OÜ, Ganiger Invest, Roseni Kinnisvara OÜ, Motivo Grupp OÜ.

Tehingud Tallinna Kaubamaja kontserni kuuluvate ettevõtjatega:

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



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
31.03.2009 EY

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
A-Selver AS	10 124	36 508	2 129	11 763
Tallinna Kaubamaja AS	37 890	28 402	14 608	37 800
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	920	0	0	274
SIA TKM Latvija (laenu intress)	0	29 454	0	12 646
Tartu Kaubamaja AS	149	0	164	0
Optigrupp Invest OÜ	6	0	0	0
AS ABC King	109	0	0	0
OÜ Suurtüki NK	25	0	0	0
Kokku	49 223	94 364	16 901	62 483

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded		
A-Selver AS	5 901	326
Tallinna Kaubamaja AS	784	665
SIA TKM Latvija (lisa 5)	189 459	244 612
Nõue kontsernikonto vastu	72 291	0
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele kokku	368 435	245 603
Kohustused		
A-Selver AS	728	555
AS Tartu Kaubamaja	0	61
Optigrupp Invest OÜ	0	2
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	193	0
OÜ Suurtüki NK	5	0
AS ABC King	7	0
Tallinna Kaubamaja AS	234 636	233 283
Kohustus kontsernikonto vastu	86 398	117 931
Lühiajalised kohustused kontserniettevõtjatele kokku	321 967	351 832

Kohustus Tallinna Kaubamaja AS-ile sisaldab pikaajalist laenu SIA TKM Latvija kinnistute ostuks summas 231 581 tuhat krooni, mille tagastamise tähtajaks on 2011. aasta. Laenuintressiks on EURIBOR, millele lisandub intressimarginaal 0,36%. Tallinna Kaubamaja AS on laenu tagatiseks seadnud hüpoteegi summas 225 miljonit krooni kinnistule Riia 1, Tartus ja kommertspandi laenusaja varale summas 58,410 miljonit krooni.

2008. aastal on makstud juhatajale ja nõukogu liikmetele töötasusid kokku 3 117 tuhat krooni (2007: 2 959 tuhat krooni).

Lisa 13 Bilansipäeva järgsed sündmused

2009. aasta märtsis valmib Kakumäe Selver.



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

31.03.2009

Ernst & Young Baltic AS

Rävala 4
10143 Tallinn
Eesti

Tel.: +372 611 4610
Faks: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Äriregistri kood 10877299
KMKR: EE 100770654

Ernst & Young Baltic AS

Rävala 4
10143 Tallinn
Estonia

Tel.: +372 611 4610
Fax: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Code of legal entity 10877299
VAT payer code EE 100770654

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aktsionärile**

Oleme auditeerinud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

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

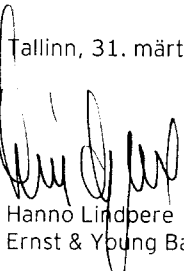
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 31. märts 2009



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS


Eneken Napa
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS jaotamata kasum on alljärgnev (tuhandetes kroonides):

Jaotamata kasum 31.12.2007	1 018 527
----------------------------	-----------

2008. aasta kahjum	- 177 245
--------------------	-----------

Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2008	841 282
---	---------

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta aruandeaasta kahjum eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt:



Peeter Kütt
Juhataja

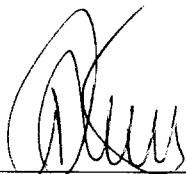
2008. aasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti Majanduse Tegevusalade Klassifikaatorile (EMTAK)

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus - EMTAK kood 68201 kokku 75 182 tuhat krooni.

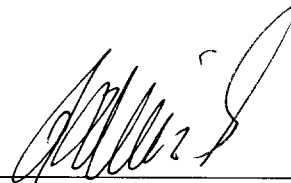
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by several loops and a final horizontal stroke.

Juhataja ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

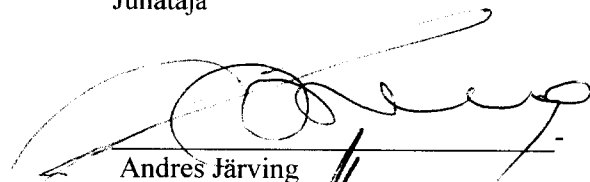
Käesolevaga kinnitame Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i 2008. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



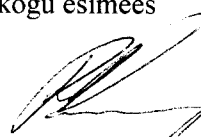
Peeter Kütt
Juhataja



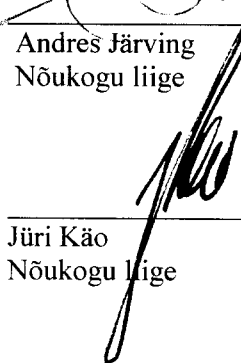
Enn Kunila
Nõukogu esimees



Andres Järving
Nõukogu liige



Raul Puusepp
Nõukogu liige



Jüri Kõo
Nõukogu liige

30 . aprill 2009. a