

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS

286374
Majandusaasta aruanne 2007

riiklik auditoorium
Kesklinna
08-5111111

01-05-2008

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS

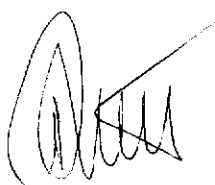
2007. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Gonsiori 2 10143 Tallinn Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	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:	01.01.2007-31.12.2007
Põhitegevusala:	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus(EMTAK 68201)



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	2
JUHATAJA KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	3
BILANSS	4
KASUMIARUANNE	5
RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	8
LISA 2 NÕUDED JA ETTEMAKSED	12
LISA 3 KINNISVARAINVESTEERINGUD	13
LISA 4 MATERIAALNE PÕHIVARA	13
LISA 5 PIKAALALISED FINANTSINVESTEERINGUD	14
LISA 6 VÕLAD	15
LISA 7 LAENUKOHUSTUSED	15
LISA 8 KASUTUSRENT	16
LISA 9 OMAKAPITAL	16
LISA 10 MÜÜGITULU	16
LISA 11 ÄRITULUD	17
LISA 12 FINANTSTULUD JA -KULUD.	17
LISA 13 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	17
LISA 14 BILANSIPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
JUHATAJA JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2007. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21



TEGEVUSARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS müügitulu 2007.aastal oli 51 815 tuhat krooni (2006: 48 993 tuhat krooni).

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud äritulu moodustas 142 105 tuhat krooni (2006: 36 807 tuhat krooni). Kinnisvarainvesteeringute hindamisel rakendati õiglase väärtuse meetodit.

Ettevõtte on kaks tütarettevõtet –Tartu Kaubamaja Kinnisvara AS ja SIA TKM Latvija. Finantstulu investeeringutelt tütarettevõtjatesse moodustas 74 882 tuhat krooni (2006:320 651 tuhat krooni), millest kinnisvarainvesteeringute ümberhindluse suuruseks oli 42 900 tuhat krooni (2006: 274 461 tuhat krooni).

Puhaskasumiks kujunes 251 288 tuhat krooni (2006: 398 294 tuhat krooni). Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.detsember 2007 oli 1 720 034 tuhat krooni (2006:1 434 929 tuhat krooni).

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS investeeris 2007.aastal kokku 138 miljonit krooni. Sõlmiti lepingud uute kinnistute omandamiseks Tallinnas, Harjumaal ja Hiiumaal. 2007.a. Detsembris valmis uus ärihoone Põltsamaal, milles alustas tegevust Selveri kauplus. Uute kauplusehoonete ehitustöö on pooleli Kohtla-Järvel, Hiiumaal, ja Pärnus. Samuti on pooleli ehitustööd Pirita Selveri laiendamiseks Tallinnas. Jätkunud on uute arendusprojektide projekteerimistööd mitmes erinevas asukohas Eestimaal.

Tütarettevõtja SIA TKM Latvija tegevuse eesmärgiks on omandatud kinnisvaraprojektide arendamine ning uute arendamiseks sobilike kinnistute omandamine.

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ jätkab igapäevast kaubanduskeskuse majandustegevust ja haldustööd.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS jätkab 2008.a. arendustööd Eestis varem soetatud kinnistutega. Samuti jätkub töö uute võimalike arendusprojektide leidmiseks.

2007. aastal maksti töötasusid kokku summas 2 959 tuhat krooni, sellest juhatajale ja nõukogu liikmetele 2 034 tuhat krooni. 2007.aasta lõpu seisuga töötas ettevõttes koos juhatajaga 3 inimest.



Peeter Kütt
Juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 18 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, 14. aprill 2008

Bilanss

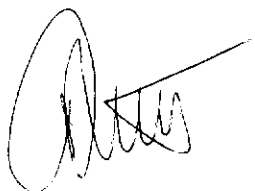
(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod		2	60 213
Nõuded ostjate vastu	2	301	369
Muud lühiajalised nõuded	2	993	11 149
Ettemakstud maksud	2	7 029	22 419
Viitlaekumised ja ettemaksed	2	6	8
Käibevara kokku		8 331	94 158
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5	647 494	556 243
Kinnisvarainvesteeringud	3	697 436	507 800
Materiaalne põhivara	4	366 773	276 728
Põhivara kokku		1 711 703	1 340 771
VARAD KOKKU		1 720 034	1 434 929
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	7	132 604	169 929
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		1 033	759
Võlad tarnijatele	6	26 071	11 838
Muud lühiajalised võlad	6	233 283	231 620
Maksuvõlad		306	151
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud		504	1 016
Lühiajalised kohustused kokku		393 801	415 313
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	7	100 605	45 276
Pikaajalised kohustused kokku		100 605	45 276
KOHUSTUSED KOKKU		494 406	460 589
Omakapital			
Aktsiakapital	9	400	400
Ülekurss		205 969	205 969
Kohustuslik reservkapital		732	732
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		767 239	368 945
Aruandeaasta kasum		251 288	398 294
OMAKAPITAL KOKKU		1 225 628	974 340
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 720 034	1 434 929

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr.	2007	2006
Müügitulu	10	51 815	48 993
Muud äritulud	11	142 228	36 879
Muud tegevuskulud		-5 481	-4 233
Tööjõukulud kokku		-3 912	-2 280
s.h. palgakulu		-2 922	-1 704
s.h. sotsiaalmaksud		-990	-576
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	-437	-447
Muud ärikulud		-203	-163
Ärikasum		184 010	78 749
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	5	74 882	320 651
Intressitulud ja -kulud	12	-7 544	-1 106
Muud finantskulud	12	-60	0
Finantstulud ja -kulud kokku		67 278	319 545
Aruandeaasta puhaskasum		251 288	398 294



Rahavoogude aruanne
(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr.	2007	2006
Rahavood äritegevusest		251 288	398 294
Puhaskasum			
Korrigeerimised:			
Finantstulud ja -kulud	12	7 544	1 106
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	437	447
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	3	-142 105	-36 807
Kapitaliosaluse kasum ja -kahjum	5	-74 882	-320 651
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		15 295	-22 108
Varude muutus		0	43
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		16 198	240 573
Kokku rahavood äritegevusest		73 775	260 897
Rahavood investeerimistegevusest			
Sissemaks tütarettevõtja osakapitali	5	0	-45
Tütarettevõtjale antud laen	5	-3 724	-231 581
Materiaalse põhivara soetused	4	-90 481	-211 088
Kinnisvarainvesteeringute soetused	3	-47 531	0
Antud laenud (kontsernikonto rahalised vahendid)	13	10 319	-10 319
Saadud intressid		917	1 364
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-130 500	-451 669
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		70 200	156 466
Saadud laenude tagasimaksed	7	-170 127	-13 213
Kontserni rahaliste vahendite tagasimaksed	13	117 931	110 490
Makstud intressid		-21 489	-2 759
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-3 485	250 984
Rahavood kokku		-60 210	60 212
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses		60 212	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-60 210	60 212
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus		2	60 212



Omakapitali muutuste aruanne
(*tuhandetes kroonides*)

	Aktisia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	400	205 969	732	368 945	576 046
Aruandeaasta kasum	0	0	0	398 294	398 294
Saldo seisuga 31.12.2006	400	205 969	732	767 239	974 340
Aruandeaasta kasum				251 288	251 088
Saldo seisuga 31.12.2007	400	205 969	732	1 018 527	1 225 628

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud Lisas 9.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

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

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

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, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

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 soetusmaksumus (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 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 laekuvas 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 tütarettevõtetesse 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 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".

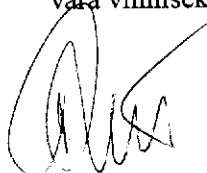
Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse 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 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. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarselt meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust 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. 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 "müügiotol 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 kulusi. 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 õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügiikulud 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.

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.

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 korregeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud 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 osapoolle.

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

Ettevõtte tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividendide. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning

alates 1. jaanuarist 2008.a. on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb ka edaspidi tulumaksumäär 1% aastas kuni 20/80-ni peale 1. jaanuari 2009. a väljamakstud dividendidelt. 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 potentsiaalsed tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

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

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest 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 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	301	369
Muud lühiajalised nõuded ¹	993	11 149
Maksude ettemaksed ²	7 029	22 419
Viitlaekumised ³	6	8
Nõuded ja ettemaksed kokku	8 329	33 945

¹ Muud lühiajalised nõuded seisuga 31.12.2007 koosnevad järgmistest nõuetest:



	31.12.2007	31.12.2006
Nõue kontserni rahaliste vahendite kasutamise kohta	0	10 319
Nõue emaettevõtja vastu	665	653
Nõue tütarettevõtjate vastu	328	177
Muud lühiajalised nõuded kokku	993	11 149

² Maksude ettemaksed koosnevad käibemaksu ettemaksest.

³ Viitlaekumised koosnevad muudest nõuetest summas 6 tuhat krooni (2006.a. 8 tuhat krooni).

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo seisuga 31.12.2005	472 488
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	-1 495
Kasum ümberhindlusest	36 807
Saldo 31.12.2006	507 800
Soetused ja parendused 2007. aastal	2 535
Ümberklassifitseerimine põhivarast	44 996
Kasum ümberhindlusest	142 105
Saldo 31.12.2007	697 436

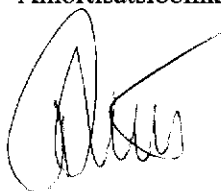
Lisa 11.

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51 815	48 993
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	8 097	6 641
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	59 912	55 634

Kogu kinnisvarainvesteering on välja renditud kasutusrendi korras Tallinna Kaubamaja kontserni kuuluvatele ettevõtjatele (Tallinna Kaubamaja AS ja A-Selver AS).
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS haldab kinnistut aadressil Gonsiori 2.

Lisa 4 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2005					
Soetusmaksumus	1 281	0	0	63 311	64 592
Jääkmaksumus	1 281	0	0	63 311	64 592
2006. aastal toimunud muutused					
Soetamine	0	0	0	211 067	211 067
Ümberklassifitseerimine	102	1 362	31	0	1 495
Amortisatsioonikulu	-36	-389	-22	0	-447



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	0			-44 996	-44 996
Akumuleeritud 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

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Ettevõtja nimi	Asukohamaa	Osalus %
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	Eesti	100
SIA TKM Latvija	Läti	100

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 31.12.2005	3 254	0	3 254
Tütarettevõtjate soetused	0	45	45
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	320 593	57	320 650
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

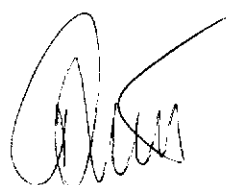
Tütarettevõtja SIA TKM Latvijale antud laenud

	SIA TKM Latvija
Bilansiline maksumus 31.12.2005	0
Tütarettevõtjatele antud pikaajalised laenud	231 581
Intressinõue pikaajaliselt laenult	713
Bilansiline maksumus 31.12.2006	232 294
Tütarettevõtjatele antud pikaajalised laenud	3 724
Intressinõue pikaajaliselt laenult	12 645
Tütarettevõtjatele antud laenu allahindlus	-4 051
Bilansiline maksumus 31.12.2007	244 612

Tütarettevõtjale SIA TKM Latvijale on antud investeerimislaenu summas 235 305 tuhat krooni. Laenu tagasimaksmine algab aastal 2009. Laenu lõpptähtaeg on jaanuaris 2011.

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

Investeerimislaenu intressinõue moodustab seisuga 31.12.2007 13 358 tuhat krooni.



Kapitaliosaluse kahjum on kasumiaruandes finantskulude real (lisa 5) .Kuna SIA TKM Latvija osalus kapitaliosaluse meetodil ületab tema bilansilist väärtust, kajastatakse kahjum laenuõude allahindlusena.

Lisa 6 Võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	1 033	759
Võlad tarnijatele	26 071	11 838
Muud lühiajalised võlad ¹	233 283	231 620
Maksuvõlad ²	306	151
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud ³	504	1 016
Võlad ja ettemaksed kokku	261 197	245 384

¹ Muud lühiajalised võlad sisaldab kohustust emattevõtjale summas 233 283 tuhat krooni (2006: 231 620 tuhat krooni).

² Maksuvõlad jagunevad maksuliikide lõikes järgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
Sotsiaalmaks	181	85
Üksikisiku tulumaks	111	55
Muud maksud	14	11
Maksuvõlad kokku	306	151

³ Viitvõlad jagunevad järgnevalt:

	31.12.2007	31.12.2006
Võlad töövõtjatele	432	410
Intrassivõlg	60	444
Tulevaste perioodide rendi ettemaksed	0	150
Muud viitvõlad	12	12
Maksuvõlad kokku	504	1 016

Lisa 7 Laenukohustused

31.12.2006	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1 – 5 aastat	Pikaajaline osa üle 5 aasta	Kohustus kokku
Lühiajalised pangalaenud	156 466	0	0	156 466
Pikaajalised pangalaenud	13 463	45 276	0	58 739
Laenukohustus kokku	169 929	45 276	0	215 205
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

Laenukohustus on fikseeritud Eesti kroonides.

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

Laenu tagasimakse lõpptähtaeg on 2014. aastal.

2007.aastal tasuti EÜP lühiajalist pangalaenu summas 156 466 tuhat krooni ja EÜP pikaajalist pangalaenu summas 13 661 tuhat krooni (2006:13 213 tuhat krooni).

Laenuintresse tasuti pikaajalistelt pangalaenudelt summas 8 024 tuhat krooni (2006: 2 759 tuhat krooni).

Kohustus kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamise osas on 2007.a.lõpu seisuga on summas 117 931 tuhat krooni.

Lisa 8 Kasutusrent

Ettevõtja kui rendilevõtja

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel büroopinda.

	31.12.2007	31.12.2006
Makstud kasutusrendimakseid	2 158	2 130

Katketamatu perioodi jooksul allrentnikelt saadaolevad allrendi tulud:

	31.12.2007	31.12.2006
Kuni 1 aasta	1 650	1 802
1-5 aastat	1 139	1 958
Kokku	2 789	3 760

Lisa 9 Omakapital

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

Ülekurss tekkis 1999.a Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS moodustamisel summas 205 969 tuhat krooni mitterahalise sissemaksena aktiivkapitaliks.

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 moodustab 1 018 527 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 213 891 tuhat krooni. Seega saab dividendidena välja maksta 804 636 tuhat krooni..

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2007.a.

Lisa 10 Müügitulu

Kogu Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS müügitulu summas 51 815 tuhat krooni (2006: 48 993 tuhat krooni) on saadud kinnisvaraobjektide rendist Eestis (EMTAK 68201 järgi).



Lisa 11 Äritulud

Ärituludes sisaldub kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 142 105 tuhat krooni (2006: 36 807 tuhat krooni) ja muud äritulud summas 123 tuhat krooni (2006: 72 tuhat krooni).
Lisa 3.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud.

Finantstuludes on kajastatud kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamisest saadud intressitulu summas 13 561 (2006: 2 077 tuhat krooni), ja kapitaliosaluse kasum summas 74 882 tuhat krooni (2006: 320 651 tuhat krooni).

Finantskuludes sisaldub intressikulu kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamisest 13 081 tuhat krooni ja pangalaenude intressikulu summas 8 024 tuhat krooni (2006: 3 183 tuhat krooni).
Muud finantskulud summas 60 tuhat krooni.

Lisa 13 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, K1a Auto AS, TKM Beauty Eesti OÜ ja TKM Beauty OÜ.

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 otnud teenuseid ning osutanud teenuseid (s.h renditeenuseid) kontserni kuuluvatele ettevõtjatele järgmiselt:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
A-Selver AS	2 129	11 763	611	11 738
Tallinna Kaubamaja AS	14 608	37 800	3 762	35 571
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	0	274	0	1 045
SIA TKM Latvija	0	12 646	0	713
Tartu Kaubamaja AS	164	0	0	0
Kokku	16 901	62 483	4 373	49 067

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded		
A-Selver AS	326	21
Tallinna Kaubamaja AS	665	653
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	0	176
SIA TKM Latvija	248 664	232 294
Nõue kontsernikonto vastu	0	10 319
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele kokku	249 655	243 463

Kohustused		
A-Selver AS	555	6
AS Tartu Kaubamaja	61	0
Optigrupp Invest OÜ	2	0
Tallinna Kaubamaja AS	233 283	231 620
Kohustus kontsernikonto vastu	117 931	0
Lühiajalised kohustused kontserniettevõtjatele kokku	351 832	231 626

2007. aastal on makstud juhatajale ja nõukogu liikmetele töötasusid kokku 2 959 tuhat krooni (2006:1276 tuhat krooni).

Lisa 14 Bilansipäeva järgsed sündmused

2008. aasta algul on sõlmitud lepingud kinnistute omandamiseks Kuressaares ja Tallinnas.



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aktsionäridele

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

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

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

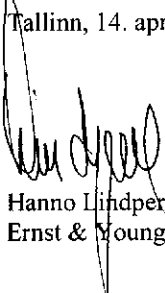
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne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

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

Arvamus

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

Tallinn, 14. aprill 2008



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS



Urmo Kallakas
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS jaotamata kasum on alljärgnev:

Jaotamata kasum 31.12.2006	767 239
2007. aasta puhaskasum	251 288
Kokku jaotamata kasum seisuga 31.12.2007	1 018 527

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kasumit mitte jaotada ning lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumisse.



Peeter Kütt
Juhataja

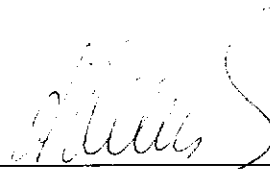
Tallinn, 14 . aprill 2008

Juhataja ja nõukogu liikmete allkirjad 2007. majandusaasta aruandele

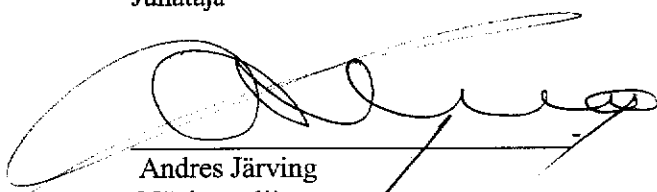
Käesolevaga kinnitame Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i 2007. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



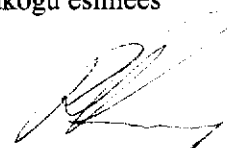
Peeter Kütt
Juhataja



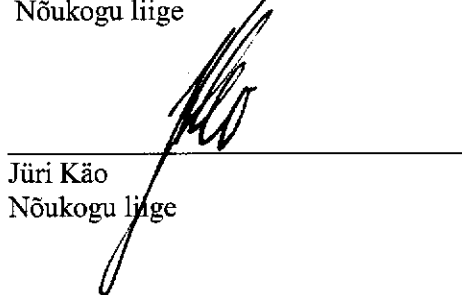
Enn Kunila
Nõukogu esimees



Andres Järving
Nõukogu liige



Raul Puusepp
Nõukogu liige



Jüri Kõo
Nõukogu liige

. aprill 2008. a