

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS

Liik 447
Harju Maakohus
Majandusaastaaruanne 2006
SISSE TULNUD

06-06-2007

C-23

Silvi Kaarest

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS

2006. 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:

01.01.2006-31.12.2006

Põhitegevusala:

kinnisvaraobjektide haldamine



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 ARVESTUSPÕHIMÕTETE KORRIGEERIMISED 2005.A. KOHTA	12
LISA 3 NÕUDED JA ETTEMAKSED	12
LISA 4 KINNISVARAINVESTEERINGUD	13
LISA 5 MATERIAALNE PÕHIVARA	14
LISA 6 TÛTARETTEVÕTJATE OSAD	14
LISA 7 VÕLAD	15
LISA 8 LAENUKOHUSTUSED	15
LISA 9 KASUTUSRENT	16
LISA 10 OMAKAPITAL	16
LISA 9 MÜÜGITULU	17
LISA 10 ÄRITULUD	17
LISA 11 FINANTSTULUD – JA KULUD	17
LISA 12 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	17
LISA 13 BILANSIPÄEVA JÄRGSED SÜNDMUSED	18
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2006. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21



TEGEVUSARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS müügitulu 2006.aastal oli 48 993 tuhat krooni.

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud äritulu moodustas 36 807 tuhat krooni, kuna rakendati kinnisvarainvesteeringute hindamisel õiglase väärtuse meetodit.

Finantstulu investeeringutelt tütaretevõtjatesse moodustas 320 650 tuhat krooni, millest kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse suurusks oli 274 461 tuhat krooni.

Puhaskasumiks kujunes 398 294 tuhat krooni. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31. detsember 2006.a. oli 1 434 929 tuhat krooni

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS investeeris 2006. aastal kokku 211 miljoni krooni. Sõlmiti lepingud kinnistute omandamiseks Tallinnas, Tartus, Narvas, Viljandis, Paldiskis, Kohtla-Järvel, Põltsamaal, Harjumaal, Hiiumaal. Sealhulgas Lidl Eesti OÜ-lt osteti kinnistud kuues asukohas Eestis maksumusega kokku 138,5 miljonit krooni.

26.oktoobril 2006 sõlmisid Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS ja Lidl Latvija SIA kavatsuste protokolli kinnistute ostmiseks Lätis.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS otsustas laiendada oma tegevust Läti turule.

Lätis asuvate kinnisvaraarendusprojektide teostamiseks asutati tütaretevõtte SIA TKM Latvija, milline registreeriti 23. novembril 2006. Tütaretevõtja tegevuse eesmärgiks on kinnisvaraprojektide arendamine, sealhulgas Selveri kauplusteketi arenguks sobivate kinnistute omandamine ja arendamine Lätis.

12.detsembril 2006 sõlmis Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i tütaretevõtja SIA TKM Latvija ja Lidl Latvija SIA lepingu kinnistute omandamiseks Läti erinevates linnades.

2007.aastal jätkab Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS soetatud kinnistute arendamisega. 2007.aastal on kavas valmis ehitada kaubanduspinnad Põltsamaal. Ettevõtte jätkab töid pooleliolevate projektidega ning uute arendusprojektide leidmisega.

2006.aastal maksti töötasusid kokku summas 1 612 tuhat krooni, sellest juhatajale ja nõukogu liikmetele 1 275,5 tuhat krooni. 2006.aasta lõpu seisuga töötab ettevõttes koos juhatajaga 4 inimest.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 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, . märts 2007



Bilanss

(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr.	31.12.2006	31.12.2005 ¹
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	60 213	0
Nõuded ostjate vastu		369	429
Muud lühiajalised nõuded	3	242 729	111 534
Ettemakstud maksud		22 419	0
Viitlaekumised ja ettemaksed		721	44
Varud		0	43
Käibevara kokku		326 451	112 050
Põhivara			
Tütarettevõtjate osad	6	323 950	3 254
Kinnisvarainvesteeringud	4	507 800	472 488
Materiaalne põhivara	5	276 728	64 592
Põhivara kokku		1 108 478	540 334
VARAD KOKKU		1 434 929	652 384
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	8	169 929	13 297
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		759	745
Võlad tarnijatele	7	11 838	2682
Muud lühiajalised võlad	7	231 620	84
Maksuvõlad		151	453
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud		1 016	422
Lühiajalised kohustused kokku		415 313	17 683
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	8	45 276	58 655
Pikaajalised kohustused kokku		45 276	58 655
KOHUSTUSED KOKKU		460 589	76 338
Omakapital			
Aktsiakapital	10	400	400
Ülekurss		205 969	205 969
Kohustuslik reservkapital		732	732
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		368 945	288 101
Aruandeaasta kasum ¹		398 294	80 844
OMAKAPITAL KOKKU		974 340	576 046
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		1 434 929	652 384

¹ Võrdlusandmeid on võrreldes eelmise aasta aruandes esitatuga korrigeeritud - vaata korrigeerimiste mõju Lisas 2.



Kasumiaruanne*(tuhandetes kroonides)*

	Lisa nr.	2006	2005 ¹
Müügitulu	9	48 993	42 825
Muud äritulud	10	36 879	39 312
Muud tegevuskulud		-4 233	-3 297
Tööjõukulud kokku		-2 280	-1 991
s.h .palgakulu		-1 704	-1 488
s.h .sotsiaalmaksud		-576	-503
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	-447	-1 037
Muud ärikulud		-163	-449
Ärikasum		78 749	75 363
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt	6	320 651	3 214
Intressitulud	11	2 077	4 494
Intressikulud	11	-3 183	-2 227
Finantstulud ja -kulud kokku		319 545	5 481
Aruandeaasta puhaskasum		398 294	80 844

¹ Võrdlusandmeid on võrreldes eelmise aasta aruandes esitatuga korrigeeritud - vaata korrigeerimiste mõju Lisas 2.



Rahavoogude aruanne
(tuhandetes kroonides)

	Lisa nr.	2006	2005
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		398 294	80 844
Korrigeerimised:			
Finantstulud ja -kulud	11	1 106	-2 267
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5	447	1 037
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	4	-36 807	-39 312
Kapitaliosaluse kasum	6	-320 651	-3 214
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-253 689	1 164
Varude muutus		43	-43
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		240 573	-8 559
Kokku rahavood äritegevusest		29 316	29 650
Rahavood investeerimistegevusest			
Sissemaks tütarettevõtja osakapitali	6	-45	0
Materiaalse põhivara müük		0	72 465
Materiaalse põhivara soetused	5	-211 088	-62 856
Kinnisvarainvesteeringute soetused	4	0	-29 776
Antud laenud (kontsernikonto rahalised vahendid)	12	-10 319	-8 618
Saadud intressid		1 364	4 494
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-220 088	-24 289
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		156 466	0
Saadud laenude tagasimaksed	8	-13 213	-13 016
Kontserni rahaliste vahendite tagasimaksed	12	110 490	0
Makstud intressid		-2 759	-2 236
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		250 984	-15 252
Rahavood kokku		60 212	-9 891
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses		0	9 891
Raha ja raha ekvivalentide muutus		60 212	-9 891
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus		60 212	0



Omakapitali muutuste aruanne
(tuhandetes kroonides)

	Aktsia- kapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2004	400	205 969	732	193 098	400 199
Korrigeerimine (vt lisa 2)				95 003	95 003
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2004				288 101	495 202
Aruandeaasta kasum	0	0	0	80 844	80 844
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

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud Lisas 10.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-i 2006. 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

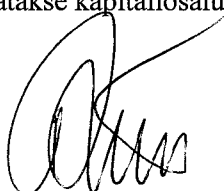
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

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.

Tütarettevõtjaid kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.



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 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 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

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

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavata 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 müügiikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas 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

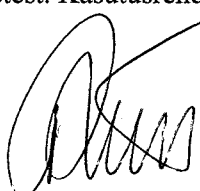
Kapitalirendina käsitletakse renditud varasid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

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 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

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 22/78 (kuni 31.detsembrini 2006 kehtis maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtja tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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 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 Arvestuspõhimõtete korrigeerimised 2005.a. kohta

Alates 2006.aastast kajastatakse investeeringuid tütaeretvõtjatesse kapitaliosaluse meetodil. Eelnevalt oli kasutusel soetusmaksumuse meetod.

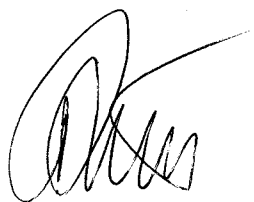
Alates 2006. aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Eelnevalt oli kasutusel soetusmaksumuse meetod.

Seoses ülalmainitud arvestusprintsipi muutusega on seisuga korrigeeritud järmisi kontosid:

	Algsaldo	Korrigeerimine (Kapitaliosalus)	Korrigeerimine (Kinnisvarainvesteering)	Lõppsaldo
Jaotamata kasum 31.12.2004	193 098	0	+95 003	288 101
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2004	302 197	0	+95 003	397 200
Aruandeaasta kulum 2005	13 105	0	-12 068	1 037
Kasum ümberhindlusest 2005	0	0	+39 312	+39 312
Kinnisvarainvesteeringud 31.12.2005	326 105	0	+146 383	472 488
Tütarettevõtjate osad 31.12.2005	40	+3 214	0	3 254
Kapitaliosaluse kasum 2005	0	+3 214	0	3 214
Aruandeaasta kasum 2005	26 250	+3 214	+51 380	80 844
Omakapital seisuga 31.12.2005	426 449	+3 214	+146 383	576 046

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	2006.a.	2005.a.
Nõuded ostjate vastu	369	429
Muud lühiajalised nõuded ¹	242 729	111 534
Maksude ettemaksed ²	22 419	0
Viitlaekumised ³	721	44
Nõuded ja ettemaksed kokku	266 238	112 007



¹ Muud lühiajalsed nõuded seisuga 31.12.2006 koosnevad järgmistest nõuetest:

	2006.a.	2005.a.
Nõue kontserni rahaliste vahendite kasutamise kohta	10 319	110 490
Nõue ematettevõtja vastu	653	698
Nõue tütarettevõtjate vastu	231 757	346
Muud lühiajalised nõuded kokku	242 729	111 534

² Maksude ettemaksed koosnevad käibemaksu ettemaksest .

³ Viitlaekumised koosnevad intressinõudest 713 tuhat krooni ja muudest viitlaekumistest summas 8 tuhat krooni (2005.a.44 tuhat krooni).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

Saldo seisuga 31.12.2004	302 197
Korrigeerimine (vt. lisa 2)	95 003
Korrigeeritud saldo seisuga 31.12.2004	397 200
Soetused ja parendused 2005. aastal	29 776
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast	6 200
Kasum ümberhindlusest	39 312
Saldo seisuga 31.12.2005	472 488
Ümberklassifitseerimine põhivaraks	-1 495
Kasum ümberhindlusest	36 807
Saldo 31.12.2006	507 800

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 993	42 825
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	6 641	328
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	55 634	43 153

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

2006. aastal asus Gonsiori 2 kinnistut haldama Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjektide kohta on informatsioon Lisas 8.



Lisa 5 Materiaalne põhivara

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2004					
Soetusmaksumus	8 518	0	0	455	8 973
Jääkmaksumus	8 518	0	0	455	8 973
2005.aastal toimunud muutused					
Soetamine	0	0	0	62 856	62 856
Ümberklassifitseerimine	-6 200	0	0	0	-6 200
Allahindlus	-1 037	0	0	0	-1 037
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

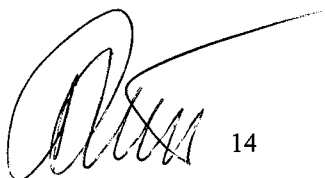
Lisa 6 Tütarettevõtjate osad

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

2006. aasta novembris asutati tütarettevõtja SIA TKM Latvija osakapitaliga 45 tuhat krooni, mis tasuti pangakontole.

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
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum	320 593	57	320 650
Tütarettevõtjate soetused	0	45	45
Bilansiline maksumus 31.12.2006	323 847	102	323 950



Lisa 7 Võlad

	2006.a.	2005.a.
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	759	745
Võlad tarnijatele	11 838	2 682
Muud lühiajalised võlad ¹	231 620	84
Maksuvõlad ²	151	453
Viitvõlad ja tulevaste perioodide ettemakstud tulud ³	1 016	422
Võlad ja ettemaksed kokku	245 384	4 386

¹ Muud lühiajalised võlad sisaldab kohustust emattevõtjale summas 231 620 tuhat krooni (2005: 84 tuhat krooni).

² Maksuvõlad jagunevad maksuliikide lõikes järgnevalt:

	31.12.2006	31.12.2005
Sotsiaalmaks	85	78
Käibemaks	0	318
Üksikisiku tulumaks	55	54
Muud maksud	11	3
Maksuvõlad kokku	151	453

³ Viitvõlad jagunevad järgnevalt:

	31.12.2006	31.12.2005
Võlad töövõtjatele	410	253
Intressivõlg	444	20
Tulevaste perioodide rendi ettemaksed	150	144
Muud viitvõlad	12	5
Maksuvõlad kokku	1 016	422

Lisa 8 Laenukohustused

2006.a.	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
2005a.	Lühiajaline osa	Pikaajaline osa 1 – 5 aastat	Pikaajaline osa üle 5 aasta	Kohustus kokku
Pikaajalised pangalaenud	13 297	57 393	1 262	71 952
Laenukohustus kokku	13 297	57 393	1 262	71 952

Kõik laenukohustused on fikseeritud kas Eesti kroonides või eurodes.



Pangalaenude intressid on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub 0,4 – 0,65% (2005.a.0,9%).

2006. aastal sõlmitud lühiajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Gonsiori 2. Tagatisvara bilansiline maksumus on 259 409 tuhat krooni.

Ühe laenu puhul on tagasimakse lõpptähtaeg 2007. aastal ja teise puhul 2011.aastal.

Laenuintresse tasuti pikaajalistelt pangalaenudelt summas 2 759 tuhat kooni (2005: 2 159 tuhat krooni).

Lisa 9 Kasutusrent

Ettevõtja kui rendilevõtja

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS rendib kasutusrendi tingimustel büroopinda.

	31.12.2006	31.12.2005
Makstud kasutusrendimakseid	2 130	2 088

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimuste rendile antud ettevõtja omanduses olevate pindade rendimaksete miinimumsumma 1 –5 aastase perioodi jooksul:

	31.12.2006	31.12.2005
Kuni 1 aasta	6 937	6 486
1-5 aastat	11 831	18 089
Kokku	18 768	24 575

Ettevõtja omanduses olevate kinnisvaraobjektide kohta informatsioon Lisas 4.

Katketamatu perioodi jooksul allrentnikelt saadaolevad allrendi tulud:

	31.12.2006	31.12.2005
Kuni 1 aasta	1 802	1 768
1-5 aastat	1 958	2 557
Kokku	3 760	4 325

Lisa 10 Omakapital

Aktiiskapital üldsummas 400 tuhat krooni jaguneb 40 000 lihtaktsiaks 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 aktiiskapitaliks.

Ettevõtja vaba omakapital seisuga 31.12.2006 moodustas 767 239 (2005: 368 945) tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 598 446 (2005: 284 087)



tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 168 793 (2005: 84 857) tuhat krooni.

Lisa 9 Müügitulu

Kogu Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS müügitulu summas 48 993 tuhat krooni (2005: 42 825 tuhat krooni) on saadud kinnisvaraobjektide rendist Eestis.

Lisa 10 Äritulud

Ärituludes sisaldub kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest 36 807 tuhat krooni ja muud äritulud summas 72 tuhat krooni (2005.a. 39 312 krooni).

Lisa 11 Finantstulud – ja kulud.

Finantstuludes on kajastatud kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamisest saadud intressid summas 2 077 tuhat krooni (2005.a. 4 494 tuhat krooni), ja kapitaliosaluse kasum summas 320 651 tuhat krooni (2005.a. 3 214 tuhat krooni).

Finantskuludes pangalaenu intressid summas 3 183 tuhat krooni (2005.a. 2 227 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 ja AS Tartu Kaubamaja;
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, AS Tartu Kaubamaja, OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara.

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

	2006		2005	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
A-Selver AS	611	11 738	511	8 639
Tallinna Kaubamaja AS	3 762	35 571	5 946	32 689
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	0	1 045	0	1 761
SIA TKM Latvija	0	713	0	0
Kokku	4 373	49 067	6 473	43 089

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
20.03.2007

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2006	31.12.2005
Nõuded		
A-Selver AS	21	317
Tallinna Kaubamaja AS	653	698
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	176	29
SIA TKM Latvija	232 294	0
Nõue kontsernikonto vastu	10 319	110 490
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele kokku	243 463	111 534
Kohustused		
A-Selver AS	6	6
Tallinna Kaubamaja AS	231 620	78
Lühiajalised kohustused kontserniettevõtjatele kokku	231 626	84

2006.aastal on makstud juhatajale ja nõukogu liikmetele töötasusid kokku 1275,5 tuhat krooni.

Lisa 13 Bilansipäeva järgsed sündmused

2007. aasta algul on sõlmitud leping kinnistu omandamiseks Türi linnas.



SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Tallinna Kaubamaja Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Tallinna Kaubamaja Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. 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.

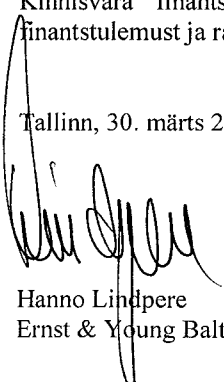
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne 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 avalda 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 olulistel osades õiglaselt AS Tallinna Kaubamaja Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 30. märts 2007. a



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

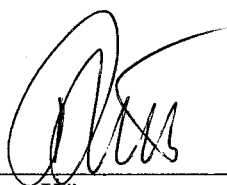
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS jaotamata kasum on alljärgnev:

Jaotamata kasum 31.12.2005	368 945
----------------------------	---------

2006. aasta puhaskasum	398 294
------------------------	---------

Kokku jaotamata kasum	767 239
-----------------------	---------

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



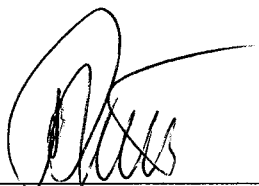
Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, . märts 2007

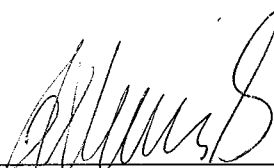


Juhataja ja nõukogu allkirjad 2006. majandusaasta aruandele

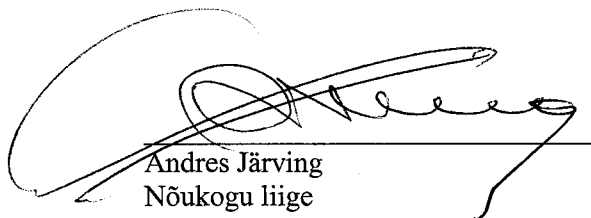
TALLINNA KAUBAMAJA KINNISVARA AS-I 2006. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud
aktsionäride üldkoosoleku poolt 30.04.2007 2006 otsusega, allkirjastamine
30.04 2007.a.



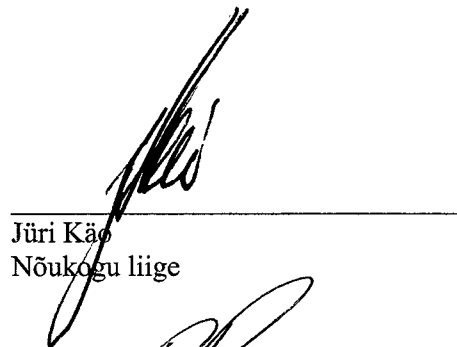
Peeter Kütt
Juhataja



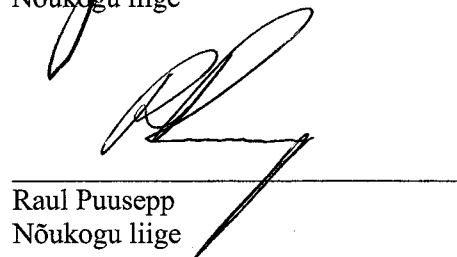
Enn Kunila
Nõukogu esimees



Andres Järving
Nõukogu liige



Jüri Kõo
Nõukogu liige



Raul Puusepp
Nõukogu liige



Aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i 100% aktsiatega määratud hääli omav aktsiate omanik on Tallinna Kaubamaja AS :

Registrikood	10223439
Aadress	Gonsiori 2
Aktsiate liik	Lihtaktsia
Aktsiate arv	40 000
Aktsiate nimiväärtus	10 EEK-i