

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: osäühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara

registrikood: 11076360

tänava/talu nimi, Riia tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 7315000

faks: +372 7315001

e-posti aadress: kinnisvara@nginvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	16
Lisa 15 Muud ärikulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Tartu Kaubamaja kaubanduskeskuses tegutseb üle 60 kaubandus- ja teeninduspinna, keskuse ankurüürnik on Kaubamaja AS.

2018. a. avati keskuses uusi müügikohti ja uuendati olemasolevaid üüripindu.

2018. a. keskuses tegutsevate kaupluste ja erinevate teeninduspindade käive oli üle 48 milj. euro (2017: 48 milj.) ning keskuse keskmine müügitulu m² kohta oli 3 400 eurot aastas.

Tartu Kaubamaja külastas 4,7 milj. inimest (2017: 4,8 milj.) ja sooritati 2,6 milj. ostu (2017: 2,7 milj.).

Tartu Kaubamaja peamisteks tugevusteks on mitmekesine moe-, trendi- ning hooajakaupade valik (rõivad, jalatsid, kotid, aksessuaarid, ehted, parfümeeria, kosmeetika, spordikaubad, elektroonika, hobi ja vabaaja tooted).

Kevadel ja sügisel toimus Tartu Kaubamaja traditsiooniline moe- ja ilukaupu tutvustav kampaania Moekuulutaja.

2019. a. eesmärgiks on tugevdada positsiooni Lõuna-Eesti moe- ja ilukaupade keskusena. 2019. a. lisandub keskusse uusi kaubamärke ning vabaaja veetmise kohti.

Seisuga 31.12.2018 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 57 533 milj. eurot (2017: 47 044 milj. eurot) ja netokäive 4 157 milj. eurot (2017: 3 898 milj. eurot). Puhaskasumiks kujunes 2 576 milj. eurot (2017: 1 530 milj. eurot). Aruandeperioodil investeeriti kaubanduskeskuse arendamiseks 356 milj. eurot (2017: 474 milj. eurot).

Finantssuhtarvud	2018	2017
Juurdekasvud (%)		
Käibe kasv/kahanemine	7%	1%
Ärikasumi kasv/kahanemine	8%	-21%
Puhaskasumi kasv/kahanemine	68%	-45%
Varade kasv/kahanemine	22%	-9%
Omakapitali kasv/kahanemine	1%	-10%
Rentaabluse suhtarvud (%)		
Omakapitali tootlus (ROE)	7%	4%
Varade tootlus (ROA)	4%	3%
Puhasrentaablus	62%	39%
Omakapitali tootlus (ROE)	-Puhaskasum / omakapital *100%	
Varade tootlus (ROA)	-Puhaskasum / varade maht *100%	
Puhasrentaablus	-Puhaskasum / Müügitulu *100%	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 980	1 809	2
Nõuded ja ettemaksed	333	333	3
Kokku käibevarad	12 313	2 142	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	45 174	44 841	5
Materiaalsed põhivarad	35	48	6
Immateriaalsed põhivarad	11	15	7
Kokku põhivarad	45 220	44 904	
Kokku varad	57 533	47 046	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 333	4 042	9
Võlad ja ettemaksed	693	652	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 026	4 694	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	18 000	5 351	9
Kokku pikaajalised kohustised	18 000	5 351	
Kokku kohustised	20 026	10 045	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 928	35 468	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 576	1 530	
Kokku omakapital	37 507	37 001	
Kokku kohustised ja omakapital	57 533	47 046	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 157	3 898	12
Muud äritulud	7	33	13
Mitmesugused tegevuskulud	-695	-627	
Tööjõukulud	-233	-223	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-20	-15	6
Muud ärikulud	-26	-104	15
Ärikasum (kahjum)	3 190	2 962	
Intressikulud	-114	-45	
Muud finantstulud ja -kulud	18	17	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 094	2 934	
Tulumaks	-518	-1 404	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 576	1 530	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 190	2 962	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	20	15	6
Muud korrigeerimised	20	99	5
Kokku korrigeerimised	40	114	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2	3 048	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	41	42	10
Kokku rahavood äritegevusest	3 269	6 166	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3	-33	6,7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-353	-440	5
Laekunud intressid	18	17	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-338	-456	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	20 000	0	9
Saadud laenude tagasimaksed	-10 060	-764	9
Makstud intressid	-112	-46	
Makstud dividendid	-2 070	-5 615	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-518	-1 404	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 240	-7 829	
Kokku rahavood	10 171	-2 119	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 809	3 928	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 171	-2 119	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 980	1 809	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2016	3	41 083	41 086
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 530	1 530
Väljakuulutatud dividendid	0	-5 615	-5 615
31.12.2017	3	36 998	37 001
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 576	2 576
Väljakuulutatud dividendid	0	-2 070	-2 070
31.12.2018	3	37 504	37 507

Detailne info osakapitali ja jaotamata kasumi kohta on lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ on raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutanud kasumiaruande skeem 1 ja rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodi printsiibil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutaks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o. ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu 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".

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 tuhat eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 tuhat eurot, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. 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 tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset 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 arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 20 %
- Inventar 20 %
- Arvutustehnika 35 %

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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse üürilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle üürnikule.

Muud üürilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui üürileandja

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljaüürivat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse üüriperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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 arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu 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 lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

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

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

Maksustamine

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 netodividendina väljamakstud summalt.

Alates 2019 aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80).

Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte 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.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	11 980	1 809
Kokku raha	11 980	1 809

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	158	158	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	158	158	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	175	175	0	0	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	333	333	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	100	100	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	100	100	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	233	233	0	0	16
Kokku nõuded ja ettemaksed	333	333	0	0	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu summas 175 tuhat eurot (2017: 233 tuhat eurot). Vaata lisa 16.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	64	53
Üksikisiku tulumaks	5	4
Sotsiaalmaks	9	8
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	79	66

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	44 500
Ostud ja parendused	440
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-99
31.12.2017	44 841
Ostud ja parendused	353
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-20
31.12.2018	45 174

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 644	3 511
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	332	278

Kogu kinnisvarainvesteering on välja üüritud kasutusrendi korras üle (lisa 8) 60-le üürnikule, kellest ankurüürnik on Kaubamaja AS.

Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringu hindamisel lähtutud majasisese eksperdi hinnangust ja on kasutatud diskonteeritud tulude meetodit. 2017.aastal lähtuti kinnisvarainvesteeringu hindamisel sõltumatu eksperdi hinnangust ning kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta on informatsioon toodud lisa 8.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	147	68	215
Akumuleeritud kulum	-107	-63	-170
Jääkmaksumus	40	5	45
Ostud ja parendused	0	18	18
Amortisatsioonikulu	-13	-2	-15
31.12.2017			
Soetusmaksumus	136	70	206
Akumuleeritud kulum	-109	-49	-158
Jääkmaksumus	27	21	48
Ostud ja parendused	0	1	1
Amortisatsioonikulu	-9	-5	-14
31.12.2018			
Soetusmaksumus	136	71	207
Akumuleeritud kulum	-118	-54	-172
Jääkmaksumus	18	17	35

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

		Kokku
	Arenguväljaminekud	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	15	15
31.12.2017		
Soetusmaksumus	15	15
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	15	15
Ostud ja parendused	2	2
Amortisatsioonikulu	-6	-6
31.12.2018		
Soetusmaksumus	17	17
Akumuleeritud kulum	-6	-6
Jääkmaksumus	11	11

Aruandeperioodil on arenguväljaminekuna teostatud veebilehe täiendavad arendusi summa 2 tuhat eurot(2017: 15 tuhat eurot).

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2018	2017
Kasutusrenditulu	4 157	3 898
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	45 174	44 841
Kokku	45 174	44 841

Ettevõtte üürib välja kinnisvarainvesteeringut, mille kohta on informatsioon esitatud lisas 5.

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
OP Corporate Bank	19 333	1 333	18 000	0	6 kuu EURIBOR+ 0,89%	20.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	19 333	1 333	18 000	0		
Laenukohustised kokku	19 333	1 333	18 000	0		
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Nordea Bank Finland PI	3 515	3 515			6 kuu EURIBOR+0,6%	20.06.2018
Lühiajalised laenud kokku	3 515	3 515				
Pikaajalised laenud						
SEB Pank AS	5 878	527	5 351	0	3 kuu EURIBOR+0,86%	04.03.2019
Pikaajalised laenud kokku	5 878	527	5 351	0		
Laenukohustised kokku	9 393	4 042	5 351	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2018	31.12.2017
Maa	4 375	4 376
Ehitised	40 800	40 465
Kokku	45 175	44 841

2018 aastal võetud laenu tagatiseks on seatud esimese järjekoha hüpoteek kinnisvarainvesteeringule summas 22 000 tuhat eurot

2017 aastal laenude tagatiseks oli seatud teise järjekorra hüpoteek kinnisvarainvesteeringule hüpoteegisummaga 6 895 tuhat eurot ja esimese järjekoha hüpoteek kinnisvarainvesteeringule hüpoteegisummaga 7 988 tuhat eurot.

Ettevõtte on laenude tagatiseks pantinud kinnisvarainvesteeringu bilansilise väärtusega 45 175 tuhat eurot (31.12.2017: 44 841 tuhat eurot).

2018. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 112 tuhat eurot (2017: 45 tuhat eurot).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	119	119	0	0	
Võlad töövõtjatele	38	38	0	0	
Maksuvõlad	79	79	0	0	4
Muud võlad	19	19	0	0	
Muud viitvõlad	19	19	0	0	
Saadud ettemaksed	438	438	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	192	192	0	0	
Muud saadud ettemaksed	246	246	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	693	693	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	164	164	0	0	
Võlad töövõtjatele	38	38	0	0	
Maksuvõlad	66	66	0	0	4
Muud võlad	17	17	0	0	
Muud viitvõlad	17	17	0	0	
Saadud ettemaksed	367	367	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	169	169	0	0	
Muud saadud ettemaksed	198	198	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	652	652	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu, aruandeaastal 5 tuhat eurot (2017: 13 tuhat eurot). Vaata lisa 16.

Lisa 11 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osakapital on 2 556 eurot, mis on ka OÜ miinimumkapitaliks. OÜ maksimumkapital on 10 224 eurot. 2004. aastal tasus asutaja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS osa nimiväärtuse, s.o. 2 556 eurot rahalise sissemaksena pangavarvele.		

Ainuosaniku korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus maksta dividende 2018. aastal 2 070 tuhat eurot (2017: 5 615 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 518 tuhat eurot (2017: 1 404 tuhat eurot).

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2018 moodustas 37 504 tuhat eurot (31.12.2017: 36 998 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 30 044 tuhat eurot (31.12.2017: 29 598 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 7 460 tuhat eurot (31.12.2017: 7 400 tuhat eurot).

Lisa 12 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 157	3 898
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 157	3 898
Kokku müügitulu	4 157	3 898
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvaraobjektide üür	3 582	3 454
Üürisuhelt saadud muude teenuste tulu	575	444
Kokku müügitulu	4 157	3 898

Lisa 13 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Muud	7	33
Kokku muud äritulud	7	33

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	-175	-167
Sotsiaalmaksud	-58	-56
Kokku tööjõukulud	-233	-223
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 15 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-20	-99	5
Muud ärikulud	-6	-5	
Kokku muud ärikulud	-26	-104	

Lisa 16 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	175	18	233	13

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	3	3	1	1
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	330	2 326	298	2 333

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	79	75

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
2. tütar- ja sidusettevõtjaid;
3. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
4. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
5. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara arvelduskontod on liitunud Tallinna Kaubamaja Grupp AS kontsernikontode lepinguga. Lisaks OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvarale kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel Kaubamaja AS, Selver AS, Kulinaaria OÜ, Viking Security AS, TKM Auto OÜ, SIA TKM Latvija, KIA Auto AS, Viking Motors AS, TKM Beauty OÜ, TKM Beauty Eesti OÜ, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, TKM King AS, SIA Forum Auto, KIA Auto UAB, TKM Lietuva UAB, Verte Auto SIA. Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud

NG Investeeringud OÜ kontsernikonto lepinguga. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

2018. aasta 12 kuuga teenis Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ omade vabade vahendite kasutamisse andmise eest intressitulu 18 tuhat eurot (2017: 17 tuhat eurot), mille jääk seisuga 31.12.2018 oli 0 eurot (2017: 0 eurot). Aasta keskmine intressimäär kontsernikonto vabade rahaliste vahendite kasutamise ja kasutamisse andmise eest oli 1,0% EUR (2017: 1,5% EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2019

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	30.01.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Rotermanni tn 18/1, Tallinn, Harju maakond, 10111

30.01.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	30.01.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 576
Kokku	37 504
Jaotamine	
Dividendideks	5 050
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 454
Kokku	37 504

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	34 928
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 576
Kokku	37 504
Jaotamine	
Dividendideks	5 050
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 454
Kokku	37 504

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3683517	88.61%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	473483	11.39%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts	10544758	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7315000
Faks	+372 7315001
E-posti aadress	kinnisvara@nginvest.ee