

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: osühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara

registrikood: 11076360

tänava/talu nimi, Riia 1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthnumber: 51013

telefon: +372 7315000

faks: +372 7315001

e-posti aadress: kinnisvara@nginvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	17
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

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

2016.a. toimusid Tartu Kaubamajas mitmed uuendused: keskuses avati uusi müügikohti, uuendati olemasolevaid üüripindu ning lõpetati kaubanduskeskuse uuendus- ning renoveerimistööd.

2016.a. ulatus keskuses tegutsevate kaupluste ja erinevate teeninduspindade käive 47 miljoni euroni (2015: 48 miljonit) ning keskuse keskmine müügitulu m² kohta oli 3400 eurot aastas. Tartu Kaubamaja külastas 5,0 mln inimest (2015: 5,2 mln) ja sooritati 2,8 mln ostu (2015: 3,1 mln).

Tartu Kaubamaja peamiseks 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.

2017.a. eesmärgiks on tugevdada positsiooni Lõuna-Eesti moe- ja ilukaupade keskusena. 2017.a. lisandub keskusse uusi kaubamärke ning vabaaja veetmise kohti.

Seisuga 31.12.2016 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 51 853 tuhat eurot (2015: 54 007 tuhat eurot) ja netokäive 3 846 tuhat eurot (2015: 3 639 tuhat eurot). Puhaskasumiks kujunes 2 775 tuhat eurot (2015: 2 460 tuhat eurot). Aruandeperioodil investeeriti kaubanduskeskuse arendamiseks 995 tuhat eurot (2015: 2 450 tuhat eurot).

FINANTSSUHTARVUD		
	2016	2015
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv/kahanemine	6%	-5%
Ärikasumi kasv/kahanemine	55%	-5%
Puhaskasumi kasv/kahanemine	13%	-2%
Varade kasv/kahanemine	-4%	4%
Omakapitali kasv/kahanemine	-4%	6%
RENTAABLUSE SUHTARVUD (%)		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	7%	6%
Varade puhasrentaablus (ROA)	5%	5%
Käibe puhasrentaablus	72%	68%

Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	=Puhaskasum/Keskmine omakapital*100%
Varade puhasrentaablus (ROA)	=Puhaskasum/Keskmine varade maht*100%
Käibe puhasrentaablus	=Puhaskasum/Netokäive*100%

Peeter Kütt

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 928	3 496	2
Nõuded ja ettemaksed	3 380	7 824	3
Kokku käibevarad	7 308	11 320	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	44 500	42 668	5
Materiaalsed põhivarad	45	19	6
Kokku põhivarad	44 545	42 687	
Kokku varad	51 853	54 007	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	764	744	8
Võlad ja ettemaksed	611	864	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 375	1 608	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 392	10 163	8
Kokku pikaajalised kohustised	9 392	10 163	
Kokku kohustised	10 767	11 771	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 308	39 773	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 775	2 460	
Kokku omakapital	41 086	42 236	
Kokku kohustised ja omakapital	51 853	54 007	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	3 846	3 639	11
Muud äritulud	845	23	12
Mitmesugused tegevuskulud	-716	-610	
Tööjõukulud	-228	-217	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-11	-21	6
Muud ärikulud	-3	-412	
Ärikasum (kahjum)	3 733	2 402	
Intressikulud	-62	-93	
Muud finantstulud ja -kulud	85	151	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 756	2 460	
Tulumaks	-981	0	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 775	2 460	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 733	2 402	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	11	21	6
Muud korrigeerimised	-837	403	5
Kokku korrigeerimised	-826	424	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4 444	-2 882	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-253	332	9
Kokku rahavood äritegevusest	7 098	276	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-37	-2	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-995	-2 450	5
Laekunud intressid	85	150	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-947	-2 302	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-751	-738	8
Makstud intressid	-62	-93	
Makstud dividendid	-3 925	0	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-981	0	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 719	-831	
Kokku rahavood	432	-2 857	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 496	6 353	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	432	-2 857	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 928	3 496	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	3	39 773	39 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 460	2 460
31.12.2015	3	42 233	42 236
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 775	2 775
Väljakuulutatud dividendid	0	-3 925	-3 925
31.12.2016	3	41 083	41 086

Detailne info osakapitali ja jaotamata kasumi kohta on lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2016. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

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 Keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka 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 "müügitoote 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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena

välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

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 maksumääraga 20/80. 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Arvelduskontod	3 928	3 496
Kokku raha	3 928	3 496

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	154	154	0	0	14
Ostjatelt laekumata arved	154	154	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	73	73	0	0	
Kontsernikonto nõue	3 153	3 153	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 380	3 380	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	191	191	0	0	14
Ostjatelt laekumata arved	191	191	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42	42	0	0	4
Kontsernikonto nõue	7 591	7 591	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 824	7 824	0	0	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu summas 73 tuhat eurot (2015: 77 tuhat eurot). Vaata lisa 14.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	47	42	0
Üksikisiku tulumaks	0	4	0	4
Sotsiaalmaks	0	8	0	7
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	60	42	12

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	
31.12.2014	40 621
Ostud ja parendused	2 450
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-403
31.12.2015	42 668
Ostud ja parendused	995
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	837
31.12.2016	44 500

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 406	3 293
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	310	271

Kogu kinnisvarainvesteering on välja üüritud kasutusrendi korras (lisa 7) 60-le üürnikule, kellest ankurüürnik on Kaubamaja AS.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on lähtutud sõltumatu eksperdi hinnangust ning on kasutatud 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	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	113	65	178
Akumuleeritud kulum	-81	-59	-140
Jääkmaksumus	32	6	38
Ostud ja parendused	0	2	2
Amortisatsioonikulu	-17	-4	-21
31.12.2015			
Soetusmaksumus	113	65	178
Akumuleeritud kulum	-98	-61	-159
Jääkmaksumus	15	4	19
Ostud ja parendused	34	3	37
Amortisatsioonikulu	-9	-2	-11
31.12.2016			
Soetusmaksumus	147	68	215
Akumuleeritud kulum	-107	-63	-170
Jääkmaksumus	40	5	45

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	3 846	3 639
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	44 500	42 668
Kokku	44 500	42 668

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

Lisa 8 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Nordea Bank Finland PI	3 753	238	3 515	0	6 kuu EURIBOR+0,6%	20.06.2018
SEB Pank AS	6 403	526	5 877	0	3 kuu EURIBOR+0,86%	03.03.2019
Pikaajalised laenud kokku	10 156	764	9 392	0		
Laenukohustised kokku	10 156	764	9 392	0		

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Nordea Bank Finland PI	3 977	218	3 759	0	6 kuu EURIBOR+0,6%	20.06.2018
SEB Pank AS	6 930	526	6 404	0	3 kuu EURIBOR+0,86%	03.03.2019
Pikaajalised laenud kokku	10 907	744	10 163	0		
Laenukohustised kokku	10 907	744	10 163	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	4 385	4 311
Ehitised	40 115	38 357
Kokku	44 500	42 668

Laenude tagatiseks on 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 44 500 tuhat eurot (31.12.2015: 42 668 tuhat eurot).

2016. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 62 tuhat eurot (2015: 93 tuhat eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	147	147	0	0	14
Võlad töövõtjatele	39	39	0	0	
Maksuvõlad	60	60	0	0	4
Muud võlad	1	1	0	0	
Intressivõlad	1	1	0	0	
Saadud ettemaksed	364	364	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	164	164	0	0	
Muud saadud ettemaksed	200	200	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	611	611	0	0	

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	573	573	0	0	14
Võlad töövõtjatele	29	29	0	0	
Maksuvõlad	12	12	0	0	4
Muud võlad	2	2	0	0	
Intressivõlad	2	2	0	0	
Saadud ettemaksed	248	248	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	110	110	0	0	
Muud saadud ettemaksed	138	138	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	864	864	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu, aruandeaastal 17 tuhat eurot (2015: 13 tuhat eurot). Vaata lisa 14.

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
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.		

Ettevõtja vaba omakapital seisuga 31.12.2016 moodustas 41 083 tuhat eurot (31.12.2015 42 233 tuhat eurot).

Ainuosaniku korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus maksta dividende 2016 aastal 3 925 tuhat eurot (2015: 0 eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 981 tuhat eurot (2015: 0 eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 32 866 tuhat eurot (31.12.2015 33 786 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 8 217 tuhat eurot (31.12.2015 8 447 tuhat eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 846	3 639
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 846	3 639
Kokku müügitulu	3 846	3 639
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvaraobjektide üür	3 335	3 222
Üürisuhtelt saadud muude teenuste tulu	511	417
Kokku müügitulu	3 846	3 639

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	837	0	5
Muud	8	23	
Kokku muud äritulud	845	23	

Lisa 13 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	-171	-162
Sotsiaalmaksud	-57	-55
Kokku tööjõukulud	-228	-217
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	4

Lisa 14 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emajettevõtja nimetus	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emajettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emajettevõtja	NG Investeeringud OÜ
Riik, kus kontserni emajettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emajettevõtja	2	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 224	17	7 667	13

Ostud ja müügid

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emajettevõtja	1	3	0	1
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	333	2 414	286	2 449

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	63	57

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emajettevõtja ning emajettevõtja 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 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, SIA Selver Latvia, TKM King AS, SIA Forum Auto, KIA Auto UAB. Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikonto lepinguga. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

2016. aasta 12 kuuga teenis Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ omade vabade vahendite kasutamisse andmise eest intressitulu 85 tuhat eurot (2015: 150 tuhat eurot), mille jääk seisuga 31.12.2016 oli 3 153 tuhat eurot (2015: 7 591 tuhat eurot). Aasta keskmine intressimäär kontsernikonto vabade rahaliste vahendite kasutamise ja kasutamisse andmise eest oli 0,01% EUR (2015: 0,00% EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.01.2017

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	20.01.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulenumust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 rakendatav, 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.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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.

Me kasutame auditi osana 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 aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsel kahtluse ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infote või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn, Harju maakond, 10118

20.01.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	20.01.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 775
Kokku	41 083
Jaotamine	
Dividendideks	5 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	35 468
Kokku	41 083

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	38 308
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 775
Kokku	41 083
Jaotamine	
Dividendideks	5 615
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	35 468
Kokku	41 083

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3335000	86.71%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	511000	13.29%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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