

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: osäühing 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 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	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. 2015.a. toimusid

Tartu Kaubamajas mitmed uuendused: keskuses avati uusi müügikohti, uuendati olemasolevaid üüripindu ning alustati kaubanduskeskuse uuendus- ning renoveerimistöödega.

2015.a. ulatus keskuses tegutsevate kaupluste ja erinevate teeninduspindade käive 48 miljoni euroni (2014: 48 miljonit) ning keskuse keskmine müügitulu m² kohta oli 3500 eurot aastas.

Tartu Kaubamaja külastas 5,19 mln inimest (2014: 5,33 mln) ja sooritati 3,14 mln ostu (2014: 3,4 mln).

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 ning kaubanduskeskus tähistas 10. tegutsemisaastat.

2016.a. viiakse lõpule Tartu Kaubamaja keskuse uuendamisega seotud tööd, et tugevdada keskuse positsiooni juhtiva moe- ja ilukaupade keskusena. 2016.a. lisandub keskusse uusi kaubamärke ning mitmeid toitlustuskohti.

Seisuga 31.12.2015 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 54 007 tuhat eurot (2014: 51 954 tuhat eurot) ja netokäive 3 639 tuhat eurot (2014: 3 832 tuhat eurot).

Puhaskasumiks kujunes 2 460 tuhat eurot (2014: 2 521 tuhat eurot). Aruandeperioodil investeeriti kaubanduskeskuse arendamiseks 2 450 tuhat eurot (2014: 113 tuhat eurot).

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ-s töötas 2015.a. põhikohaga 4 inimest (2014: 3 inimest), neile makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 160 tuhat eurot (2014: 120 tuhat eurot).

Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. Juhatusel ja nõukogule makstud tasu koos sotsiaalmaksuga oli 2015.a 57 tuhat eurot (2014: 57 tuhat eurot).

FINANTSSUHTARVUD		
	2015	2014
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv/kahanemine	-5%	-1%
Ärikasumi kasv/kahanemine	-5%	-53%
Puhaskasumi kasv/kahanemine	-2%	-44%
Varade kasv/kahanemine	4%	19%
Omakapitali kasv/kahanemine	6%	7%
RENTAABLUSE SUHTARVUD (%)		
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	6%	6%
Varade puhasrentaablus (ROA)	5%	5%
Käibe puhasrentaablus	68%	66%

Omakapitali osakaal	= $\text{Omakapital} / \text{Bilansimaht} * 100\%$
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	= $\text{Puhaskasum} / \text{Keskmise omakapital} * 100\%$
Varade puhasrentaablus (ROA)	= $\text{Puhaskasum} / \text{Keskmise varade maht} * 100\%$
Käibe puhasrentaablus	= $\text{Puhaskasum} / \text{Netokäive} * 100\%$

Peeter Kütt

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 496	6 353	2
Nõuded ja ettemaksed	7 824	4 942	3
Kokku käibevara	11 320	11 295	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	42 668	40 621	5
Materiaalne põhivara	19	38	6
Kokku põhivara	42 687	40 659	
Kokku varad	54 007	51 954	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	744	738	8
Võlad ja ettemaksed	864	533	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 608	1 271	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 163	10 907	8
Kokku pikaajalised kohustused	10 163	10 907	
Kokku kohustused	11 771	12 178	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 773	37 252	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 460	2 521	
Kokku omakapital	42 236	39 776	
Kokku kohustused ja omakapital	54 007	51 954	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	3 639	3 832	11
Muud äritulud	23	18	12
Mitmesugused tegevuskulud	-610	-517	
Tööjõukulud	-217	-177	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21	-21	6
Muud ärikulud	-412	-618	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 402	2 517	
Intressikulud	-93	-53	
Muud finantstulud ja -kulud	151	57	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 460	2 521	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 460	2 521	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 402	2 517	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21	21	6
Muud korrigeerimised	403	615	5
Kokku korrigeerimised	424	636	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 882	-3 013	3
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	332	-35	9
Kokku rahavood äritegevusest	276	105	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2	-1	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 450	-113	5
Laekunud intressid	150	57	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 302	-57	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 500	8
Saadud laenude tagasimaksed	-738	-1 793	8
Makstud intressid	-93	-53	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-831	5 654	
Kokku rahavood	-2 857	5 702	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 353	651	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 857	5 702	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 496	6 353	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	3	37 252	37 255
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 521	2 521
31.12.2014	3	39 773	39 776
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 460	2 460
31.12.2015	3	42 233	42 236

Detailne info osakapitali ja jaotamata kasumi kohta on lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2015. 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 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 -kohustused

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 -kohustused (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".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Finantskohustused

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)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	3 496	6 353
Kokku raha	3 496	6 353

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

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

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	364	364	0	0
Ostjatelt laekumata arved	433	433	0	0
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-69	-69	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	0
Kontsernikonto nõue	4 576	4 576	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 942	4 942	0	0

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu summas 77 tuhat eurot (2014: 95 tuhat eurot). Vaata lisa 14.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	42	0	0	52
Üksikisiku tulumaks	0	4	0	4
Sotsiaalmaks	0	7	0	7
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Ettemaksukonto jääk	0		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42	12	2	64

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	
31.12.2013	41 123
Ostud ja parendused	113
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-615
31.12.2014	40 621
Ostud ja parendused	2 450
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-403
31.12.2015	42 668

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 293	3 482
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	271	148

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 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2013				
Soetusmaksumus	112	64	10	186
Akumuleeritud kulum	-64	-54	0	-118
Jääkmaksumus	48	10	10	68
Ostud ja parendused	1	0	0	1
Amortisatsioonikulu	-17	-4	0	-21
Ümberklassifitseerimised	0	0	-10	-10
31.12.2014				
Soetusmaksumus	113	65	0	178
Akumuleeritud kulum	-81	-59	0	-140
Jääkmaksumus	32	6	0	38
Ostud ja parendused	0	2	0	2
Amortisatsioonikulu	-17	-4	0	-21
31.12.2015				
Soetusmaksumus	113	65	0	178
Akumuleeritud kulum	-98	-61	0	-159
Jääkmaksumus	15	4	0	19

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 639	3 832	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	42 668	40 621	
Kokku	42 668	40 621	

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

Lisa 8 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Finland Pl	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			
Laenukohustused kokku	10 907	744	10 163	0			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Finland Pl	4 189	212	3 977	0	6 kuu EURIBOR+0,6%	EUR	20.06.2018
SEB Pank AS	7 456	526	6 930	0	3 kuu EURIBOR+0,86%	EUR	03.03.2019
Pikaajalised laenud kokku	11 645	738	10 907	0			
Laenukohustused kokku	11 645	738	10 907	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	4 311	4 354
Ehitised	38 357	36 267
Kokku	42 668	40 621

Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaali laenulepingu tagatiseks on seatud teise järjekorra hüpoteek hüpoteegisummaga 6 895 tuhat eurot, kinnistule registriosa nr. 922103, aadressiga Tartu linn, Riia tn 1.

SEB pank AS laenulepingu tagatiseks on esimese järjekoha hüpoteek hüpoteegisummaga 7 988 tuhat eurot kinnistule registriosa nr 922103, aadressiga Tartu linn, Riia tn 1.

Ettevõtte on laenude tagatiseks pantinud kinnisvarainvesteeringu bilansilise väärtusega 42 668 tuhat eurot (31.12.2014: 40 621 tuhat eurot).

2015. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 93 tuhat eurot (2014: 53 tuhat eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	573	573	0	0
Võlad töövõtjatele	29	29	0	0
Maksuvõlad	12	12	0	0
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

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	128	128	0	0
Võlad töövõtjatele	22	22	0	0
Maksuvõlad	64	64	0	0
Muud võlad	2	2	0	0
Intressivõlad	2	2	0	0
Saadud ettemaksed	317	317	0	0
Tulevaste perioodide tulud	171	171	0	0
Muud saadud ettemaksed	146	146	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	533	533	0	0

Võlad tarnijatele sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu, aruandeaastal 13 tuhat eurot (2014: 12 tuhat eurot). Vaata lisa 14.

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
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 31.12.2015 moodustas 42 233 tuhat eurot (31.12.2014 39 773 tuhat eurot).

Ainuosaniku korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus mitte maksta dividende 2015 aastal (2014: 0 eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 33786 tuhat eurot (31.12.201 31818 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 8 447 tuhat eurot (31.12.2014 7 955 tuhat eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 639	3 832
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 639	3 832
Kokku müügitulu	3 639	3 832
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvaraobjektide üür	3 222	3 412
Üürisuhtelt saadud muude teenuste tulu	417	420
Kokku müügitulu	3 639	3 832

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Muud	23	18
Kokku muud äritulud	23	18

Lisa 13 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-162	-133
Sotsiaalmaksud	-55	-44
Kokku tööjõukulud	-217	-177
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	4	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 667	13	4 671	12

2015	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	286	2 450
2014	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	210	2 347

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	57	57

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 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, Rävala Parkla 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.

2015. aasta 12 kuuga teenis Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ omade vabade vahendite kasutamisse andmise eest intressitulu 150 tuhat eurot (2014: 57 tuhat eurot), mille jääk seisuga 31.12.2015 oli 7 591 tuhat eurot (2014: 4 576 tuhat eurot). Aasta keskmine intressimäär kontsernikonto vabade rahaliste vahendite kasutamise ja kasutamisse andmise eest oli 0,00% EUR (2014: 0,07% EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.01.2016

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	21.01.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmete ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

21.01.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	21.01.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 460
Kokku	42 233
Jaotamine	
Dividendideks	3 925
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 308
Kokku	42 233

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	39 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 460
Kokku	42 233
Jaotamine	
Dividendideks	3 925
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	38 308
Kokku	42 233

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3222000	88.54%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	417000	11.46%	Ei

Osanikud

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

Sidevahendid

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