

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: osäühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara

registrikood: 11076360

tänavanimi: Riia 1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 7315000

faks: +372 7315001

e-posti aadress: peeter.kytt@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	17
Lisa 11 Müügitulu	17
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Tööjõukulud	18
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	18
Lisa 15 Seotud osapooled	18

Tegevusaruanne

Tartu Kaubamaja kaubanduskeskuses on seisuga 31.12.2012 üle 60 kaubandus- ja teeninduspinna, keskuse ankurüürnik on Kaubamaja AS. 2012.a. toimusid Tartu Kaubamajas mitmed uuendused. Keskuses avati uusi müügikohti ja renoveeriti olemasolevaid üüripindu.

2012.a. külastas Tartu Kaubamaja 5,52 mln inimest (2011: 5,34 mln) ja sooritati 3,83 mln ostu (2011 3,87 mln). Keskuse üürnike käive tõusis aastaga 8% võrra, ulatudes 50 miljoni euroni.

Tartu Kaubamaja peamised tugevused on moekaup (rõivad, jalatsid, aksessuaarid) ning ilutooted (parfümeeria, kosmeetika). 2012.a. jätkus edukalt kevad-suvise ja sügis-talvise hooaja moe- ja ilukaupu tutvustav kampaania Moekuulutaja. 2012.a. töötasime välja ka tugeva imagoloogilise kampaania: „Ilu keset linna“. Tartu Kaubamaja eesmärk 2013.aastal on säilitada oma positsioon juhtiva moe- ja ilukaupade keskusena, tagada lai kaubavalik ja kõrge klienditeeninduse tase.

Seisuga 31.12.2012 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 44 miljonit eurot (2011: 47 miljonit eurot), netokäive 3,8 miljont eurot (2011: 3,6 miljonit eurot). Puhaskasumiks kujunes 3,1 miljonit eurot (2011: 3,6 miljonit eurot). Aruandeperioodil investeeriti . 0,07 miljoni euro eest (2011: 0,1 miljoni euro eest).

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ-s töötas 2012.a. põhikohaga 3 inimest (2011: 3 inimest), neile makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 0,080 miljonit eurot (2011: 0,095 miljonit eurot).

Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. Juhatuse ja nõukogu tasu koos sotsiaalmaksuga oli 2012. aastal 0,051miljonit eurot (2011: 0,051 miljonit eurot).

FINANTSNÄITAJAD 2011-2012		
	2012	2011
KASUMIARUANNE (tuh.eurodes)		
Müügitulu	3 761	3 598
Ärikasum	4 204	3 791
Puhaskasum	3 144	3 613
	99	99
BILANSS (tuh.eurodes)		
Käibevara kokku	5 496	8 840
Põhivara kokku	38 946	37 993
Varad kokku	44 442	46 833
Lühiajalised kohustused	2 593	2 489
Pikaajalised kohustused	5 938	7 964
Kohutused kokku	8 531	10 453
Omakapital	35 911	36 380
Omakapitali osakaal (%)	81%	78%
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv	5%	3%
Ärikasumi kasv	11%	-29%
Puhaskasumi kasv	-13%	-30%

Varade kasv	-5%	5%
Omakapitali kasv	-1%	11%
RENTAABLUSE SUHTARVUD (%)		
Omapakitali puhasrentaablus (ROE)	9%	10%
Varade puhasrentaablus (ROA)	7%	8%
Käibe puhasrentaablus	84%	100%
Omakapitali osakaal	= Omakapital / Bilansimaht * 100%	
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	= Puhaskasum / Keskmise omakapital * 100%	
Varade puhasrentaablus (ROA)	= Puhaskasum / Keskmised varade maht * 100%	
Käibe puhasrentaablus	= Puhaskasum / Netokäive * 100%	

Peeter Kütt

Juhataja

Tallinn, veebruar 2013

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 088	2 261	2
Nõuded ja ettemaksed	4 412	6 579	3,4
Kokku käibevara	5 500	8 840	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	38 889	37 943	5
Materiaalne põhivara	57	50	6
Kokku põhivara	38 946	37 993	
Kokku varad	44 446	46 833	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 026	1 972	8
Võlad ja ettemaksed	571	517	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 597	2 489	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 938	7 964	8
Kokku pikaajalised kohustused	5 938	7 964	
Kokku kohustused	8 535	10 453	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 764	32 764	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 144	3 613	
Kokku omakapital	35 911	36 380	
Kokku kohustused ja omakapital	44 446	46 833	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	3 761	3 598	11
Muud äritulud	952	735	12
Mitmesugused tegevuskulud	-360	-357	
Tööjõukulud	-131	-146	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16	-14	6
Muud ärikulud	-2	-25	
Ärikasum (kahjum)	4 204	3 791	
Finantstulud ja -kulud	-100	-178	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 104	3 613	
Tulumaks	-960	0	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 144	3 613	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 204	3 791	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16	14	6
Muud korrigeerimised	-901	-712	5
Kokku korrigeerimised	-885	-698	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 167	-1 036	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	54	58	9
Kokku rahavood äritegevusest	5 540	2 115	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-68	-102	5,6
Laekunud intressid	76	77	14
Kokku rahavood investeerimistegevusest	8	-25	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 972	-1 502	8
Makstud intressid	-176	-255	14
Makstud dividendid	-3 613	0	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-960	0	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 721	-1 757	
Kokku rahavood	-1 173	333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 261	1 928	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 173	333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 088	2 261	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	3	32 764	32 767
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 613	3 613
31.12.2011	3	36 377	36 380
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	3 144	3 144
Makstud dividendid	0	-3 613	-3 613
31.12.2012	3	35 908	35 911

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2012. 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 Keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (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 õiglasusse 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1 278 tuhat eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5 aastat
Inventar	5 aastat
Arvutustehnika	3 aastat

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.

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 maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaeetevõtte 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.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	1 085	2 261
Raha teel	3	0
Kokku raha	1 088	2 261

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	263	263	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	0	
Kontsernikonto nõue	6 314	6 314	0	0	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 579	6 579	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	324	324	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	0	
Kontsernikonto nõue	4 086	4 086	0	0	15
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 412	4 412	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	1
Käibemaks	0	44	0	51
Üksikisiku tulumaks	0	3	0	3
Sotsiaalmaks	0	5	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Ettemaksukonto jääk	2		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	53	2	61

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 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	
31.12.2010	37 180
Ostud ja parendused	51
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	712
31.12.2011	37 943
Ostud ja parendused	45
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	901
31.12.2012	38 889

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 446	3 312
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	112	95

Kogu kinnisvarainvesteering on välja üüritud kasutusrendi korras (lisa 7) 62-le üürnikule, kellest ankurüürnik on Kaubamaja AS.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta on informatsioon toodud lisa 8.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	29	29	50	79
Akumuleeritud kulum	-25	-25	-43	-68
Jääkmaksumus	4	4	7	11
Ostud ja parendused	53	53	0	53
Amortisatsioonikulu	-11	-11	-3	-14
31.12.2011				
Soetusmaksumus	82	82	50	132
Akumuleeritud kulum	-36	-36	-46	-82
Jääkmaksumus	46	46	4	50
Ostud ja parendused	14	14	9	23
Amortisatsioonikulu	-12	-12	-4	-16
31.12.2012				
Soetusmaksumus	96	96	59	155
Akumuleeritud kulum	-48	-48	-50	-98
Jääkmaksumus	48	48	9	57

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	3 372	3 252	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	3 405	3 373	
1-5 aasta jooksul	9 631	10 251	
Üle 5 aasta	10 714	14 064	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	38 889	37 943	5
Masinad ja seadmed	48	46	6

Muud varad	9	4	6
Kokku	38 946	37 993	

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

Lisa 8 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	3 387	1 838	1 549	0	6 kuu EURIBOR + 0,85%	EUR	19.10.2014
Nordea Bank Finland Plc	4 577	188	4 389	0	6 kuu EURIBOR + 0,6%	EUR	20.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	7 964	2 026	5 938	0			
Laenukohustused kokku	7 964	2 026	5 938	0			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
SEB Pank AS	5 181	1 794	3 387	0	6 kuu EURIBOR + 0,85%	EUR	19.10.2014
Nordea Bank Finland Plc Eesti Filiaal	4 755	178	4 577	0	6 kuu EURIBOR + 0,6%	EUR	20.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	9 936	1 972	7 964	0			
Laenukohustused kokku	9 936	1 972	7 964	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Maa	4 196	4 024
Ehitised	34 693	33 919
Kokku	38 889	37 943

2011. aasta novembris sõlmiti AS SEB Eesti Ühispanoga 2004. aasta laenulepingule lisa. Muudatustest tulenevalt kehtib alates 13.10.2011 muutuv Intress 6 kuu EURIBOR + 0,85% aastas, laenu tähtpäevaks on 19.10.2014. aasta ja laenuleping vabastati tagatisest.

20.06.2008. aastal sõlmiti Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga laenuleping (EUR) laenu tähtajaga 2018. aasta ja summas 5 304 tuhat eurot. Intressimäär 6 kuu EURIBOR + 0,6%.

Laenu tagatiseks on seatud teise järjekorra hüpoteek hüpoteegisummaga 6 895 tuhat eurot, kinnistule registriosas nr. 922103, aadressiga Tartu linn, Riia tn 1.

2012. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 176 tuhat eurot (2011: 223 tuhat eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	119	119	0	0
Võlad töövõtjatele	18	18	0	0
Maksuvõlad	61	61	0	0
Muud võlad	17	17	0	0
Intressivõlad	6	6	0	0
Muud viitvõlad	11	11	0	0
Saadud ettemaksed	302	302	0	0
Tulevaste perioodide tulud	169	169	0	0
Muud saadud ettemaksed	133	133	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	517	517	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	190	190	0	0
Võlad töövõtjatele	17	17	0	0
Maksuvõlad	53	53	0	0
Muud võlad	2	2	0	0
Intressivõlad	2	2	0	0
Saadud ettemaksed	309	309	0	0
Tulevaste perioodide tulud	173	173	0	0
Muud saadud ettemaksed	136	136	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	571	571	0	0

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osakapital on 2,556 tuhat eurot, mis on ka OÜ miinimumkapitaliks. OÜ maksimumkapital on 10,224 tuhat eurot. 2004.aastal tasus asutaja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS osa nimiväärtuse, s.o. 2,556 tuhat eurot rahalise sissemaksena pangaarvele.		

Ettevõtja vaba omakapital seisuga 31.12.2012 moodustas 35 908 tuhat eurot (31.12.2011 36 377 tuhat eurot). 30.03.2012 toimunud ainuosaniku korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus maksta dividendi 3 613 tuhat eurot (2011: 0 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 960 tuhat eurot (2011: 0 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 28 367 tuhat eurot (31.12.2011 28 738 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 7 541 tuhat eurot (31.12.2011 7 639 tuhat eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 761	3 598
Kokku müügitulu	3 761	3 598
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvaraobjektide üür	3 446	3 312
Üürisuhtelt saadud muude teenuste tulu	315	286
Kokku müügitulu	3 761	3 598

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2012 aasta müügitulu summas 3 446 tuhat eurot (2011: 3 312 tuhat eurot) on saadud kinnisvaraobjektide üürist Eestis (EMTAK 68201).

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2012 aasta müügitulu summas 315 tuhat eurot (2011: 286 tuhat eurot) on saadud üürisuhtelt saadud muude teenuste osutamise eest Eestis (EMTAK 68329).

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	901	712	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	50	22	
Muud	1	1	
Kokku muud äritulud	952	735	

Lisa 13 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-98	-109
Sotsiaalmaksud	-33	-37
Kokku tööjõukulud	-131	-146
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(tuhandetes eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	76	77
Muud intressitulud	76	77
Intressikulud	-176	-223
Intressikulu laenudelt	-176	-223
Muud finantstulud ja -kulud	0	-31
Kokku finantstulud ja -kulud	-100	-177

Lisa 15 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 169	14	6 390	14

2012	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	167	2 318
2011	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	31	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	137	2 236

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	51	51

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, AS Tartu Kaubamaja, TopSec Turvateenused OÜ, TKM Auto OÜ, SIA TKM Latvija, KIA Auto AS, Viking Motors AS, TKM Beauty OÜ, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, SIA Selver Latvia, OÜ Suurtüki NK ja AS ABC King. Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikonto lepinguga. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

2012. aasta 12 kuuga teenis Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ omade vabade vahendite kasutamisse andmise eest intressitulu 76 tuhat eurot (2011: 77 tuhat eurot), mille jääk seisuga 31.12.2012 oli 4 086 tuhat eurot (2011: 6 314 tuhat eurot). Aasta keskmine intressimäär kontsernikonto vabade rahaliste vahendite kasutamise ja kasutamisse andmise eest oli 0,14% EUR (2011: 0,76% EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	14.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 5 kuni 19.

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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika 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 31.12.2012 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

15.02.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	15.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 144
Kokku	35 908
Jaotamine	
Dividendideks	3 144
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 764
Kokku	35 908

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 144
Kokku	35 908
Jaotamine	
Dividendideks	3 144
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 764
Kokku	35 908

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3446020	91.63%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	314980	8.37%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts	10544758	Gonsiori 2, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

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