

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

01.06.2009

21.6.96082
ES.

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA

2008. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:

Riia 1

51013 Tartu

Eesti Vabariik

Äriregistri nr.:

11076360

Telefon:

+372 66 732 00

Faks:

+372 66 732 05

E-mail:

peeter@nginvest.ee

Audiitor:

Ernst & Young Baltic AS

Aruandeaasta algus ja lõpp:

01.01.2008-31.12.2008

Põhitegevusala:

Enda või renditud kinnisvara
üürileandmine ja käitus
(EMTAK 68201)



SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
JUHATAJA KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
BILANSS	6
KASUMIARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
LISA 1 RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED	10
LISA 2 KINNISVARAINVESTEERINGUD	13
LISA 3 MATERIAALNE PÕHIVARA	14
LISA 4 VÕLAKOHUSTUSED	14
LISA 5 KASUTUSRENT	15
LISA 6 MAKSD	16
LISA 7 OMAKAPITAL	16
LISA 8 MÜÜGITULU	16
LISA 9 MUUD ÄRITULUD –JA KULUD	16
LISA 10 TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA	17
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	19
MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK	20
JUHATAJA JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21



TEGEVUSARUANNE

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ peamiseks tegevusalaks 2008.a. oli kaubandushoone Tartu Kaubamaja (Riia 1, Tartu) haldamine, hooldamine ning kaubanduspindade üürimine.

Hoones on seisuga 31.12.2008 32 123 m² kasulikku pinda, millest 16 027 m² üüripinda. Poole hoonealuse pinna ulatuses on 2 parklakkorust pindalaga 7 326 m², 227 parkimiskohta. Hoones on kokku 59 kaubandus- ja teeninduspinda (2007: 67 kaubandus- ja teeninduspinda), ankurüürnik on Tallinna Kaubamaja AS. Tartu Kaubamaja tuntumad ja suurematel üüripindadel tegutsevad kaubamärgid on veel Vero Moda, Terranova, House, Sportland, Mediapoint, Apollo Raamatud, Home 4 You, Monton, PTA, Suurtüki Kingaäri, Chicco, The Body Shop jt.

2008.a. külastas Tartu Kaubamaja 5,1 mln (2007: 5,3 mln) inimest ja sooritati 4,6 mln (2007:4,8 mln) ostu. Külastatavus langes võrreldes 2007.a. 3,7%. Ostude arv langes 2007.a. võrreldes 4,2%.

2009.a. on plaanis säilitada positsioon Lõuna-Eesti populaarsema ilu- ja moekeskusena ja tagada kaubarühmade lai sortiment.

Lisaks laia valikut pakkuvale ostuvõimalustele on Tartu Kaubamaja populaarne meelelahutuslahutus- ja ajaveetmispaik. Et kaubamaja traditsioonilised tugevused on moekaup (rõivad, jalatsid, aksessuaarid) ning ilutooted (parfümeeria, kosmeetika), siis jätkus edukalt kevad-suvise ja sügis-talvise hooaja moe- ja ilukaupu tutvustav kampaania Moekuulutaja. Tartu Linnavalitsusega koostöös viidi läbi suuremate meelelahutusprojektidena Lastekaitsepäeva ja Tarkusepäeva üritused ning rekonstrueeriti Laste Mänguväljak Kaubahoovi platsil.

Seisuga 31.12.2008 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 632 miljonit krooni (2007:600 miljonit krooni), netokäive oli 50,5 miljonit krooni (2007:47 miljonit krooni), mis koosnes üüritulust. Aruandeperioodi kahjumiks kujunes 20 miljonit krooni (2007: puhaskasum 79 miljonit krooni).

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ-s töötas 2008.a. põhikohaga 3 inimest, neile makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 1,2 miljon krooni.

Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. Juhatusale 2008 makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 160 tuhat krooni ja nõukogule makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga 638 tuhat krooni.

FINANTSNÄITAJAD 2005-2008				
	2008	2007	2006	2005
KASUMIARUANNE (tuh.kroonides)				
Netokäive	50 541	47 001	44 668	9 542
Äri kasum	-10 183	88 544	328 055	3 208
Puhaskasum	-20 094	79 035	320 593	3 214
BILANSS (tuh.kroonides)				
Käibevara kokku	91 798	1 528	3 428	2 102
Põhivara kokku	540 647	598 908	556 050	278 412
Varad kokku	632 445	600 436	559 477	280 513
Lühiajalised kohustused	48 577	60 352	83 908	137 688
Pikaajalised kohustused	201 509	137 631	152 152	140 001
Kohustused kokku	250 086	197 983	236 060	277 689
Omakapital	382 359	402 452	323 418	2 824
Omakapitali osakaal (%)	60%	67%	58%	1%



JUURDEKASVUD (%)

Käibe kasv	8%	5%	368%	0%
Ärikasumi kasv	-112%	-73%	10127%	-846%
Puhaskasumi kasv	-125%	-75%	9874%	-847%
Varade kasv	5%	7%	99%	163%
Omakapitali kasv	-5%	24%	11352%	-101%

RENTAABLUSE SUHTARVUD (%)

Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	-5%	20%	99%	114%
Varade puhasrentaablus (ROA)	-3%	14%	76%	2%
Käibe puhasrentaablus	-40%	168%	717%	34%

LIKVIIDSUSSUHTARVUD

Maksevõime kordaja	1,89	0,03	0,04	0,02
Võlakordaja	0,40	0,33	0,42	0,99

Omakapitali osakaal	= Omakapital / Bilansimaht * 100%
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	= Puhaskasum / Keskmise omakapital * 100%
Varade puhasrentaablus (ROA)	= Puhaskasum / Keskmise varade maht * 100%
Käibe puhasrentaablus	= Puhaskasum / Netokäive * 100%
Maksevõime kordaja	= Käibevara / Lühiajalised kohustused
Võlakordaja	= Kohustused kokku / Bilansimaht



Peeter Kütt
Juhataja

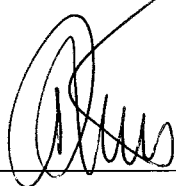
Tallinn, 20.03..... 2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 18 esitatud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2008.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted, on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtja finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.



Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, 20. märts 2009

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

31.12.2008 31.12.2007 Lisa nr.

VARAD**Käibevara**

Raha ja pangakontod	15 408	0	
Nõuded ostjate vastu	870	525	
Mitmesugused nõuded	74 605	0	10
Nõuded emaettevõttele	193	0	
Kontsernikonto nõue	74 412	0	
Muud lühiajalised nõuded	913	1 003	10
Maksude ettemaksed	2	0	6

Käibevara kokku

91 798 1 528

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	539 745	597 700	2
Materiaalne põhivara	902	1 208	3

Põhivara kokku

540 647 598 908

VARAD KOKKU

632 445 600 436

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused	18 037	15 200	4
Tagatisraha rentnikelt	2 050	2 091	
Võlad tarnijatele	1 732	1 500	
Muud lühiajalised kohustused	25 435	40 293	10
Maksuvõlad	878	306	6
Viitvõlad	445	524	
Rentnike ettemaksed	0	438	

Lühiajalised kohustused kokku

48 577 60 352

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	201 509	137 631	4
-----------------------------	---------	---------	---

Pikaajalised kohustused kokku

201 509 137 631

KOHUSTUSED KOKKU

250 086 197 983

Omakapital

Osakapital	40	40	
Kohustuslik reservkapital	4	4	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	402 409	323 374	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-20 094	79 035	

OMAKAPITAL KOKKU

382 359 402 453 7

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

632 445 600 436

For identification purposes only

20.03.2009

Kasumiaruanne
(*tuhandetes kroonides*)

	2008	2007	Lisa nr.
Äritulud			
Müügitulu	50 541	47 001	2, 8
Muud äritulud	2 544	45 307	9
Äritulud kokku	53 085	92 308	
Ärikulud			
Muud tegevuskulud	-2 448	-2 186	
Tööjõukulud kokku	-1 971	-1 129	
Palgakulu	-1 480	-847	
Sotsiaalmaksud	-491	-282	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-408	-356	3
Muud ärikulud	-58 441	-93	9
Ärikulud kokku	-63 268	-3 764	
Ärikasum(-kahjum)	-10 183	88 544	
Finantstulud			
Intressitulud	1 161	0	10
Finantstulud kokku	1 161	0	
Finantskulud			
Intressikulud	-10 991	-9 509	4, 10
Muud finantskulud	-81	0	
Finantskulud kokku	-11 072	-9 509	
Aruandeaasta puhaskasum(-kahjum)	-20 094	79 035	

For identification purposes only

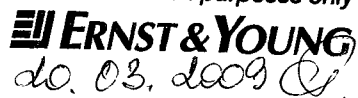
ERNST & YOUNG
do. O.S. doob O.S.

Rahavoogude aruanne
(tuhandetes kroonides)

	2008	2007	Lisa nr.
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum	-20 094	79 035	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	408	356	3
Põhivara likvideerimise kahjum	34	0	9
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindluse kasum (kahjum)	57 955	-42 900	2
Finantstulud ja -kulud	9 830	9 509	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-722	1 899	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	201	-3 142	
Kokku rahavood äritegevusest	47 612	44 757	
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	-137	-314	3
Saadud intressid	1 161	0	10
Kontsernikontole antud vahendid	-74 412	0	10
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-73 388	-314	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	82 990	0	4
Laenude tagasimaksed	-16 275	-15 125	
Kontsernikonto intressid	-800	-1 826	10
Makstud intressid	-10 191	-7 683	4
Kontsernikontolt kasutatud vahendid	-14 540	-19 809	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	41 184	-44 443	
Rahavood kokku	15 408	0	
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	15 408	0	



For identification purposes only



 do. 03. 2009 E.

Omakapitali muutuste aruanne
(*tuhandetes kroonides*)

	Osa- kapital	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide kasum (-kahjum)	Perioodi puhas- kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40	0	-430	3 214	2 824
2005 aasta kasum	0	0	3 214	-3 214	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	320 593	320 593
Saldo seisuga 31.12.2006	40	0	2 784	320 593	323 417
2006 aasta kasum	0	0	320 593	-320 593	0
Eraldised reservkapitali	0	4	-4	0	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	79 035	79 035
Saldo seisuga 31.12.2007	40	4	323 374	79 035	402 453
2007 aasta kasum	0	0	79 035	-79 035	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	-20 094	-20 094
Saldo seisuga 31.12.2008	40	4	402 409	-20 094	382 359

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud Lisas 7.



For identification purposes only

ERNST & YOUNG

10.03.2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2008. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

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.

Nõuded ostjate vastu

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 laekuv summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu 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. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

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 põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, 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 akumulieeritud 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 remondikuluseid 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.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
10.08.2009

Kapitali- ja kasutusrendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi 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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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.

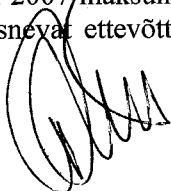
Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale.

Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine on vähemtõenäoline kui mitterealiseerumine või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31. detsembrini 2007 maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes



For identification purposes only
ERNST & YOUNG
20.03.2009

tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust 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 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.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi alguses	597 700	554 800
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-57 955	42 900
Kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus perioodi lõpus	539 745	597 700

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	50 541	47 001
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	2 544	4 376
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	47 997	42 625

Kogu kinnisvarainvesteering on välja renditud kasutusrendi korras 59-le üürnikule, kellest ankurüürnik on Tallinna Kaubamaja AS.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit. Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta on informatsioon toodud lisas 4.

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
20.03.2009 E.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Arvutus- tehnika	Inventar	Ettemaksed	Kokku
Saldo 31.12.2006					
Soetusmaksumus	562	79	990	0	1 631
Akumuleeritud kulum	-129	-37	-215	0	-381
Jääkväärtus 31.12.2006	433	42	775	0	1 250
2007. aasta tehingud					
Ostud perioodi jooksul	209	0	0	105	314
Aruandeaasta amortisatsioon	-130	-28	-198	0	-356
Saldo 31.12.2007					
Soetusmaksumus	771	79	989	105	1 944
Akumuleeritud kulum	-259	-65	-412	0	-736
Jääkväärtus 31.12.2007	512	14	577	105	1 208
2008. aasta tehingud					
Ostud perioodi jooksul	0	13	124	0	137
Ümberklassifitseerimine ettemaksetest	0	0	105	-105	0
Mahakandmine jääkväärtuses	0	-13	-21	0	-34
Aruandeaasta amortisatsioon	-155	-14	-239	0	-408
Saldo 31.12.2008					
Soetusmaksumus	771	23	1184	0	1 978
Akumuleeritud kulum	-414	-23	-639		-1 076
Jääkväärtus 31.12.2008	357	0	545	0	902

2008. aastal on soetatud info -ja teenustepunkti sisutust 229 tuhat krooni eest, (105 tuhat krooni soetusest tuli ettemaksust) ja soetatud arvutustehnikat 13 tuhande krooni ulatuses.

Lisa 4 Võlakohustused

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg
SEB Pank AS	137 693	15 696	121 997	0	19.04.2012 6 kuu EURIBOR+0,4%
Nordea Bank Finland Plc Eesti Filiaal	81 853	2 341	10 844	68 668	20.06.2018 6 kuu EURIBOR+0,6%
Kokku võlakohustused	219 546	18 037	132 841	68 688	

For identification purposes only



20.03.2009

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Üle 5 aasta	Tagasimakse tähtaeg
SEB Pank AS	152 831	15 200	137 631	0	19.04.2012 6 kuu EURIBOR+0,4%
Kokku					
võlakohustused	152 831	15 200	137 631	0	

2004. aastal sõlmiti AS SEB Eesti Ühispannaga laenuleping (EUR) laenutähtajaga 2012 aasta ja summas 180 000 tuhat krooni.

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistutele asukohaga Tartu linnas Riia 1, Vanemuise 2 ja Kүүini 14 hüpoteegisummas 125 500 tuhat krooni. Tagatisvara bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2008 on 29 636 tuhat krooni (2007: 29 636 tuhat krooni). Laen on garanteeritud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS poolt 100 000 tuhande krooni ulatuses.

20.06.2008. aastal sõlmiti Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaaliga laenuleping (EUR) laenutähtajaga 2018. aasta ja summas 82 990 tuhat krooni.

Laenu tagatiseks on seatud teise järjekorra hüpoteek hüpoteegisummaga 107 886 tuhat krooni, kinnistule registriosa nr. 922103, aadressiga Riia 1, Tartu. Tagatisvara bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2008 on 510 109 tuhat krooni.

2008. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 10 191 tuhat krooni (2007: 7 447 tuhat krooni).

Lisa 5 Kasutusrent

Ettevõtja kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel rendile antud ettevõtja omanduses olevate pindade rendimaksete miinimumsumma katkestamatu perioodi jooksul:

	2008	2007	2008	2007
	Kuni 1 aasta	Kuni 1 aasta	1-2 aastat	1-2 aastat
Tallinna Kaubamaja AS	19 561	19 263	39 269	38 824
Suurtüki NK AS	1 084	0	2 200	0
Muud rentnikud	30 724	30 949	61 517	62 431
Kokku	51 369	50 212	102 986	101 255

Ettevõtja omanduses olevate kinnisvaraobjektide kohta informatsioon on esitatud lisa 2.

For identification purposes only
ERNST & YOUNG
 20.03.2009

Lisa 6 Maksud

Maksuliik	Maksuvõlg	Maksuvõlg
	31.12.2008	31.12.2007
Ettevõtja tulumaks	0	1
Käibemaks	755	238
Sotsiaalmaks	75	41
Üksikisiku tulumaks	44	24
Töötuskindlustusmaks	1	1
Kogumispension	3	1
Kokku	878	306

31.12.2008 sisuga on Tartu Kaubamaja Kinnisvaral ettemaks ettevõtte tulumaksu osas 2 tuhat krooni.

Lisa 7 Omakapital

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osakapital on 40 tuhat krooni, mis on ka OÜ miinimumkapitaliks. OÜ maksimumkapital on 160 tuhat krooni. 2004.aastal tasus asutaja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS osa nimiväärtuse, s.o. 40 tuhat krooni rahalise sissemaksena pangaarvele.

Ettevõtja vaba omakapital seisuga 31.12.2008 moodustas 382 315 tuhat krooni (31.12.2007 402 409 tuhat krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 302 029 tuhat krooni (31.12.2007 317 902 tuhat krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 80 286 tuhat krooni (31.12.2007 84 506 tuhat krooni).

Lisa 8 Müügitulu

Kogu OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2008 aasta müügitulu summas 50 541 tuhat krooni (2007:47 001 tuhat krooni) on saadud kinnisvaraobjektide rendist Eestis (EMTAK 68201).

Lisa 9 Muud äritulud –ja kulud.

	2008	2007
Muud äritulud		
Kasum õiglase väärtuse muutusest	0	42 900
Rentnike lisateenuste tulud	579	548
Parkimisteenuste tulud	1 389	1 391
Saadud leppetrahvid ja sissenõuded	199	174
Mitmesugused muud tulud	377	294
Kokku	2 544	45 307
Muud ärikulud		
Kahjum õiglase väärtuse muutusest	57 955	0
Kahjum põhivara likvideerimisest	34	0
Mitmesugused muud kulud	452	93
Kokku	58 441	93

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
20.03.2009 E.

Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emettevõtja 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 A-Selver AS, AS Tartu Kaubamaja, OptiGrupp Invest OÜ, SIA TKM Latvija, KIA Auto 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 AS kontsernikonto lepinguga, mille koosseisu kuuluvad veel Balbiino AS, Liviko AS, Kitman AS, NG Kapital OÜ, Ganiger Invest OÜ, Rooseni Kinnisvara OÜ, Motivo Grupp OÜ. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

2008. aasta 12 kuuga teenis Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ omade vabade vahendite kasutamisse andmise eest intressitulu 1 161 tuhat krooni (2007: 0 tuhat krooni), millest Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS tasus 920 tuhat krooni, Tallinna Kaubamaja AS 135 tuhat krooni, AS Tartu Kaubamaja 92 tuhat krooni, OptiGrupp Invest OÜ 5 tuhat krooni, TKM Beauty OÜ 5 tuhat krooni, TKM Beauty Eesti OÜ 2 tuhat krooni ja ABC King AS 2 tuhat krooni. Kontsernikontole antud vahendite jääk seisuga 31.12.2008 oli 74 412 tuhat krooni (31.12.2007: 0 krooni).

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara on 2008. aastal kasutanud kontsernikontoliikmete rahalisi vahendeid, mille jääk seisuga 31.12.2008 oli 25 435 tuhat krooni (31.12.2007 39 975 tuhat krooni). Kontsernikontolt on arvestatud OÜ-le Tartu Kaubamaja Kinnisvara intressikulu 800 tuhat krooni (2007: 1 825 tuhat krooni), millest Tallinna Kaubamaja AS-ile on tasutud 386 tuhat krooni (2007: 538 tuhat krooni), A-Selver AS-ile 400 tuhat krooni (2007: 942 tuhat krooni), AS-ile Tartu Kaubamaja 14 tuhat krooni (2007: 71 tuhat krooni) ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-ile 0 tuhat krooni (2007: 274 tuhat krooni). Aasta keskmine intressimäär kontsernikonto vabade rahaliste vahendite kasutamise ja kasutamisse andmise eest oli 5,0% EEK ja 4,3% EUR (2007: 6-7% EEK).

Tehingud Tallinna Kaubamaja kontserni kuuluvate ettevõtetega:

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara on ostanud teenuseid ning osutanud teenuseid (s.h renditeenuseid) kontserni kuuluvatele ettevõtjatele järgmiselt:

	2008		2007	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	0	920	274	0
Tallinna Kaubamaja AS	807	28 081	842	23 713
A-Selver AS	400	0	942	0
AS Tartu Kaubamaja	1 711	111	323	0
OtiGrupp Invest OÜ	1	5	0	0
TKM Beauty OÜ	0	5	0	0
TKM Beauty Eesti OÜ	0	2	0	0
ABC King AS	0	2	0	0
AS Suurtüki NK	0	1 322	0	0
KIA Auto AS	0	0	0	10
Kokku	2 919	30 448	2 381	23 723

For identification purposes only

ERNST & YOUNG
10.03.2009

Saldod seotud osapooltega:

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara nõuded Tallinna Kaubamaja AS vastu on seotud rendilepingust tulenevatest kohustustest.

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded		
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	193	0
Tallinna Kaubamaja AS	867	805
AS Tartu Kaubamaja	9	0
AS Suurtüki NK	22	0
TKM Beauty OÜ	6	0
TKM Beauty Eesti OÜ	2	0
Optigrupp Invest OÜ	5	0
ABC King AS	2	0
SIA TKM Latvia	0	198
Nõue kontsernikonto vastu	74 412	0
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele kokku	75 517	1 003
Kohustused		
A-Selver AS	0	87
AS Tartu Kaubamaja	188	134
OptiGrupp Invest OÜ	0	1
Tallinna Kaubamaja AS	24	96
Kohustus kontsernikonto ees	25 435	39 975
Lühiajalised kohustused kontserniettevõtjatele kokku	25 647	40 293

Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. 2008 aastal on juhatusele makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga 160 tuhat krooni ja nõukogule makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga 638 tuhat krooni. Juhatusel ja nõukogule 2007. aastal tasusid makstud ei ole.

For identification purposes only

20.03.2009

Ernst & Young Baltic AS

Rävala 4
10143 Tallinn
Eesti

Tel.: +372 611 4610
Faks: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Äriregistri kood 10877299
KMKR: EE 100770654

Ernst & Young Baltic AS

Rävala 4
10143 Tallinn
Estonia

Tel.: +372 611 4610
Fax: +372 611 4611
Tallinn@ee.ey.com
www.ey.com/ee

Code of legal entity 10877299
VAT payer code EE 100770654

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS**Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ osanikule**

Oleme auditeerinud Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on lisatud meie poolt identifitseerituna käesolevale järeldusotsusele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamislike hinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

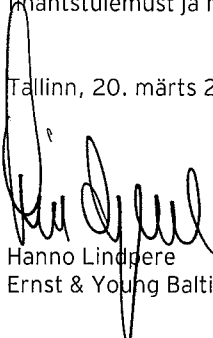
Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 20. märts 2009



Hanno Lindpere
Ernst & Young Baltic AS


Eneken Napa
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KAHJUMI KATMISE ETTEPANEK

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku kanda 2008.a. kahjum summas 20 094 tuhat krooni eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale.

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2008

382 315 tuhat krooni

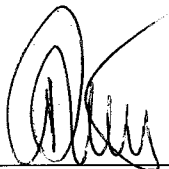


Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, ..20.03.....2009

Juhataja ja nõukogu liikmete allkirjad 2008. majandusaasta aruandele

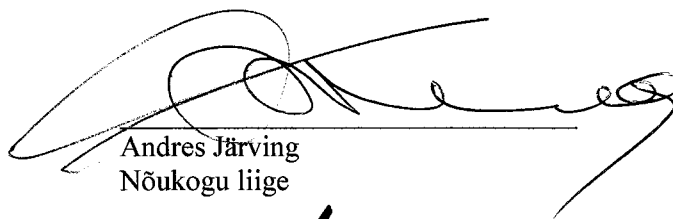
Käesolevaga kinnitame OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2008. majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust:



Peeter Kütt
Juhataja



Enn Kunila
Nõukogu esimees



Andres Järving
Nõukogu liige



Jüri Kõo
Nõukogu liige



Raul Puusepp
Nõukogu liige

Tallinn, *22.04*..... 2009