

TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
KINNISVARA
KINNISVARA

14.06.2006

21 l. 58794
E.

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA

2005. A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Riia 1
	51013 Tartu
	Eesti Vabariik
Äriregistri nr.:	11076360
Telefon:	37 266 732 00
Faks:	37 266 732 05
E-mail:	peeter@nginvest.ee
Audiitor:	08.12.2005 AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005-31.12.2005
Põhitegevusala:	kinnisvaraobjektide haldamine



TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
KINNISVARA
30.09.2005

14.03.2006

SISUKORD

ETTEVÖTJA LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
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	14
Lisa 3 Materiaalne põhivara	14
Lisa 4 Võlakohustused	15
Lisa 5 Kasutusrent	15
Lisa 6 Maksud	16
Lisa 7 Omakapital	16
Lisa 8 Müügitulu	16
Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega	16
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
Juhataja ja nõukogu allkirjad 2005. majandusaasta aruandele	20

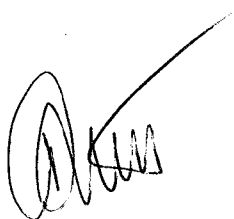


ETTEVÕTJA LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvaraobjektide haldamine, hooldamine, arendus, üürimine ja tehingud kinnisvaraga.

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara emaettevõtjaks on Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS.

Juriidiline aadress:	Riia 1 51013 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11076360
Telefon:	6 673 200
Faks:	6 673 205
E-mail:	peeter@nginvest.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Emaettevõtja :	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS 100%



14.02.2006

TEGEVUSARUANNE

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara peamiseks tegevusalaks 2005.a. oli kaubandushoone Tartu Kaubamaja (Riia 1, Tartu) käivitamine, haldamine, hooldamine ning kaubanduspindade üürimine.

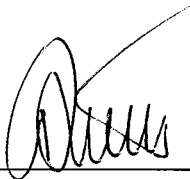
Tartu Kaubamaja avati külastajatele 12.10.2005. Hoones on 32 123 m² kasulikku pinda, millest 15 281 m² müügipinda. Poole hoonealuse pinna ulatuses on kaks parklakkorust pindalaga 7326 m², 227 parkimiskohta. Hoones on kokku 62 üürnikku, ankurüürnik on Tallinna Kaubamaja AS, kelle kaubavaliku põhiosa keskendus ilu- ja moekaupadele. 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. Igapäevaselt külastab Tartu Kaubamaja ca 14 000 inimest. 2006.aastal on plaanis säilitada positsioon Lõuna-Eesti populaarsema ilu- ja moekeskusena ja tagada kaubarühmade lai sortiment.

2005.aastal investeeriti hoone ehitusse 244 055 tuhat krooni. Hoone ehitustöö peatöövõtja oli Skanska EMV, Tartu Kaubamaja uue hoone autor on arhitekt Raivo Puusepp, insenertehnilise osa on kavandanud AS Tari ja hoone planeeringu kontseptsioon ning üldalade kujundus on valminud Briti arhitektuuribüroos Chapman Taylor.

Seisuga 31.12.2005 oli OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara bilansimaht 280 514 tuhat krooni (2004: 106 821 tuhat krooni), netokäive 9 542 tuhat krooni. Kohustused moodustasid 277 690 tuhat krooni (2004: 107 211 tuhat krooni), omakapital oli 2 824 tuhat krooni (2004: -390 tuhat krooni).

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara töötas 2005.a. põhikohaga 3 inimest, neile makstud töötasu koos sotsiaalmaksuga oli 661 tuhat krooni.

Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu koosneb neljast liikmest. Juhatusel ja nõukogule 2005.a. tasusid makstud ei ole.



Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, 09.05.2006

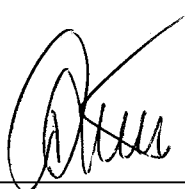
TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
16.05.2006

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Juhataja kinnitus raamatupidamise aastaaruandele**

Juhataja kinnitab lehekülgedel 5 kuni 17 toodud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2005.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused 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 ettevõtja.



Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, 02.05.2006

Initialiseeritud ainult identitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initialed/initials	M.M
Kuupäev/date	02.05.06
PriimatahaseCoopers, Tallinn	

TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
KINNISVARA KONTOR

16.05.2006

Bilanss

(tuhandetes kroonides)

31.12.2005 31.12.2004 Lisa nr.

VARAD**Käibevara**

Nõuded ostjate vastu	414	0	
Muud lühiajalised nõuded	1 548	0	9
Maksude ettemaksed	107	16 316	6
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud	33	0	

Käibevara kokku

2 102 16 316

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud	276 671	0	2
Materiaalne põhivara	1 741	0	3
Lõpetamata ehitised	0	90 505	3

Põhivara kokku

278 412 90 505

VARAD KOKKU

280 514 106 821

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**Lühiajalised kohustused**

Võlakohustused	14 364	0	4
Tagatisraha rentnikelt	2 277	0	
Võlad tarnijatele	26 315	12 852	
Muud lühiajalised kohustused	108 775	94 359	9
Maksuvõlad	111	0	6
Viitvõlad	211	0	

Lühiajalised kohustused kokku

152 053 107 211

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised võlakohustused	125 637	0	4
-----------------------------	---------	---	---

Pikaajalised kohustused kokku

125 637 0

KOHUSTUSED KOKKU

277 690 107 211

Omakapital

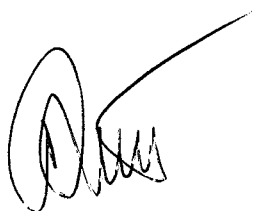
Osakapital	40	40	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum(-kahjum)	-430	0	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	3 214	-430	

OMAKAPITAL KOKKU

2 824 -390 7

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU

280 514 106 821



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M
 Kuupäev/date 02.05.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

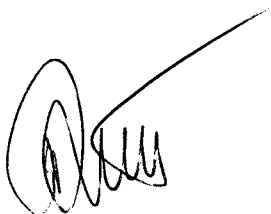
TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
REGISTRIKODI 101010101
101010101

14.05.2006

Kasumiaruanne

(tuhandetes kroonides)

	2005	2004 (1 kuu)	Lisa nr.
Äritulud			
Müügitulu	9 542	0	2,8
Muud äritulud	339	0	
Äritulud kokku	9 881	0	
Ärikulud			
Muud tegevuskulud	-3 238	-141	
Tööjõukulud kokku	-661	0	
Palgakulu	-495	0	
Sotsiaalmaksud	-166	0	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2 002	0	2,3
Muud ärikulud	-772	-289	
Ärikulud kokku	-6 673	-430	
Ärikasum (-kahjum)	3 208	-430	
Finantstulud			
Intressitulud	6	0	
Finantstulud kokku	6	0	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	3 214	-430	

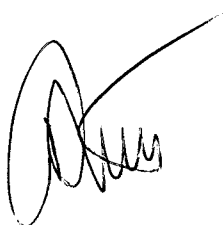


Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.M
 Kuupäev/date 02.05.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

74.001.001.003
74.001.001.003
14.05.06

Rahavoogude aruanne
(tuhandetes kroonides)

	2005	2004 (1 kuu)	Lisa nr.
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum (-kahjum)	3 214	-430	
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 002	0	2,3
Äritegevusega seotud nõuete muutus	14 214	-16 316	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-56 057	85 317	
Kokku rahavood äritegevusest	-36 627	68 571	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetused	-185 104	-90 505	3
Makstud intressid	-4 805	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-189 909	-90 505	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	140 001	0	4
Kontserni rahaliste vahendite kasutamine	86 535	21 894	
Rahalised sissemaksed osakapitali	0	40	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	226 536	21 934	
Rahavood kokku	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid aasta alguses	0	0	
Raha ja raha ekvivalendid aasta lõpus	0	0	



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials _____	M.M
Kuupäev/date _____	02.05.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

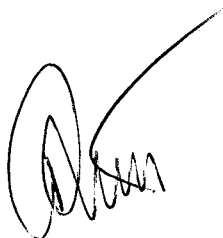
TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
KINNISVARA
KINNISVARA

16.05.2006

Omakapitali muutuste aruanne
(tuhandetes kroonides)

	Osa- kapital	Eelmiste perioodide kasum (-kahjum)	Perioodi puhas- kasum (-kahjum)	Kokku
03.12.2004. osakapitali sissemakse	40	0	0	40
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-430	-430
Saldo seisuga 31.12.2004	40	0	-430	-390
2004.a kahjum	0	-430	430	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 214	3 214
Saldo seisuga 31.12.2005	40	-430	3 214	2 824

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud Lisas 7.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M.M
 Kuupäev/date 02.05.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi 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 vähendamisenä.

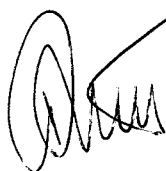
Muud nõuded

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

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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 arvestamisel lähtutakse järgnevatest kasulikest eluigadest:



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	02.05.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

- | | |
|--|--------------|
| • Ehitised ja rajatised | 12-33 aastat |
| • Masinad , seadmed ja arvutustehnika | 5 aastat |
| • Rendipindadel kapitaliseeritud parenduskulud | 5-7 aastat |

TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
Majandusaasta aruanne 2005
14.03.2006

Maad ei amortiseerita.

Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Ehitised ja rajatised sisaldavad kapitaliseeritud ehitustöid rendipindadel, mida amortiseeritakse kas kasuliku eluea või rendiperioodi jooksul lähtuvalt sellest, kumb on lühem.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

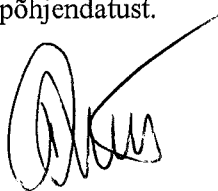
Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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 eluajadest:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| • Ehitised ja rajatised | 12,5-33 aastat |
| • Masinad ja seadmed | 5 aastat |

Maad ei amortiseerita.

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.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	02.05.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

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.

Varade väärtuse langus

Piiramatu kasuliku elueaga vara (maa) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (*cash generating unit*).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

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. Kasutusrendimaksed 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 kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	02.05.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

14.05.2006

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 osapoolele.

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 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76 ning kuni 31. detsembrini 2004 maksumäär 26/74) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

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.

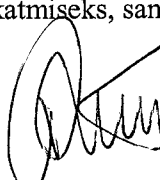
Tulude arvestus

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu 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 äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	M. M.
Kuupäev/date	02.05.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
ARUANNE 2005

14.05.2006

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

2004. aastal ja 2005. aastal toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

2005.aastal toimunud muutused

Ümberklassifitseerimine materiaalsest

põhivarast

278 628

Arvestatud kulum

-1 957

Saldo 31.12.2005

Soetusmaksumus

278 628

Akumuleeritud kulum

-1 957

Jääkmaksumus

276 671

2005

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu

12 306

Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud

2 764

Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest

9 542

2005. aastal soetatud kinnisvarainvesteeringust moodustab maa 29 636 tuhat krooni ja hoone 247 035 tuhat krooni.

Kogu põhivara on välja renditud kasutusrendi korras 62-le üürnikule, kellest ankurüürnik on Tallinna Kaubamaja AS

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta on informatsioon Lisas 4.

Lisa 3 Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Arvutus- tehnik	Inventar	Lõpetamata ehitised	Kokku
2004. aasta tehingud					
Lisandumised perioodi jooksul	0	0	0	90 505	90 505
Saldo 31.12.2004	0	0	0	90 505	90 505
2005. aasta tehingud					
Lisandumised perioodi jooksul	562	79	1 145	188 123	189 909
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks	0	0	0	-278 628	-278 628
Amortisatsioonikulu	-17	-9	-19	0	-45
Saldo 31.12.2005					
Soetusmaksumus	562	79	1 145	0	1 786
Akumuleeritud kulum	-17	-9	-19	0	-45
Jääkmaksumus	545	70	1 126	0	1 741



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed/initials M-M
 Kuupäev/date 02.05.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 4 Võlakohustused

31.12.2005	Laenu		Tasuda		Makse tähtaeg	Intressi- määr	Intressimäär muutuva osa järgmine muutmine
	saldo	kuni	1 - 5	üle			
		1 aasta	aastat	5 aasta			

AS SEB Eesti

Ühispank

140 001 14 364

94 333

31 304

19.04.2012

Euribor+0,4%

01.04.2006

2004. aastal sõlmiti AS SEB Eesti Ühispankaga laenuleping laenutähtajaga 2012aasta ja summas 180 000 tuhat krooni, millest 2005. aastal võeti välja 140 001 tuhat krooni.

Laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistutele asukohaga Tartu linnas Riia 1, Vanemuise 2, Kütini 14. ja hüpoteegisummas 125 500 tuhat krooni. Tagatisvara bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2005 on 29 636 tuhat krooni. Laen on garanteeritud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS poolt 100 000 tuhande krooni ulatuses.

2005. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 2 292 tuhat krooni 31.12.2005 seisuga oli intressivõlg 132 tuhat krooni.

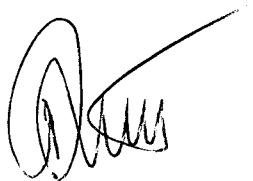
Lisa 5 Kasutusrent

Ettevõtja kui rendileandja

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

31.12.2005	Kuni 1 aasta	1-5 aastat	5-10 aastat	Üle 10 aasta
Tallinna Kaubamaja AS	15 250	72 395	99 692	223 093
Muud rentnikud	28 925	120 534	127 556	0
Kokku	44 175	192 929	227 248	223 093

Ettevõtja omanduses olevate kinnisvaraobjektide kohta informatsioon Lisas 2.



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M
 Kuupäev/date 02.05.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 6 Maksud

Maksuliik	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004
Ettevõtja tulumaks	0	7	0
Käibemaks	107	0	16 316
Sotsiaalmaks	0	61	0
Üksikisiku tulumaks	0	40	0
Töötuskindlustusmaks	0	3	0
Kokku	107	111	16 316

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 31.12.2005 moodustas 2 784 tuhat krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 144 tuhat krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 640 tuhat krooni.

Lisa 8 Müügitulu

Kogu OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara müügitulu summas 9 542 tuhat krooni on saadud kinnisvaraobjektide rendist Eestis.

Lisa 9 Tehingud seotud osapooltega

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 nenedega seotud ettevõtjaid.

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara arvelduskonto on liitunud Tallinna Kaubamaja AS kontsernikonto lepinguga. Lisaks OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel A-Selver AS, AS Tartu Kaubamaja ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS. 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. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara on 2005. aastal kasutanud kontsernikontoliikmete rahalisi vahendeid, mille jääk seisuga 31.12.2005 oli 108 429 tuhat krooni (31.12.2004 21 894 tuhat krooni). Kontsernikontolt on arvestatud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvarale intressi kulu 2 512 tuhat krooni, millest Tallinna Kaubamaja AS-le on tasutud 317 tuhat krooni, AS Tartu Kaubamajale 511 tuhat

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials M. M
 Kuupäev/date 02.05.06
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

krooni ja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-le 1 684 tuhat krooni (keskmise intressimäär 6-7% aastast kasutatud summalt).

Tehingud Tallinna Kaubamaja kontserni kuuluvate ettevõtjatega:

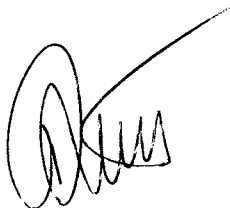
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ on ostnud teenuseid ja põhivara ning osutanud teenuseid (s.h renditeenuseid) kontserni kuuluvatele ettevõtjatele järgmiselt:

	2005		2004	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	1 761	0	61 411	0
Tallinna Kaubamaja AS	434	5 610	0	0
AS Tartu Kaubamaja	519	0	0	0
Kitman AS	272	0	0	0
Kokku	2 986	5 610	61 411	0

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Nõuded		
Tallinna Kaubamaja AS	1 548	0
Lühiajalised nõuded kontserniettevõtjatele kokku	1 548	0
Kohustused		
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	29	72 465
Tallinna Kaubamaja AS	317	0
Kohustus kontsernikonto ees	108 429	21 894
Lühiajalised kohustused kontserniettevõtjatele kokku	108 775	94 359

Juhatuse hinnangul ei ole eelpool toodud tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindu.



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
initsiaalid/initials	M. M
Kuupäev/date	02.05.06
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

AS PricewaterhouseCoopers

Pärnu mnt. 15

10141 Tallinn

www.pwc.ee

Telefon 6 141 800

Faks 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara (ettevõtte) 31. detsembril 2005 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5-17 ja mille eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamust nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi käigus kontrollitakse väljavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ja 2005. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers



Margus Lutsoja
Vannutatud audiitor

2. mai 2006



TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA
KINNISVARA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK
14.12.2005

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara juhataja teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2005. aasta puhaskasum summas 3 214 tuhat krooni alljärgnevalt:

1. eraldised kohustuslikku reservkapitali – 4 tuhat krooni
2. katta 2004. aasta kahjum – 430 tuhat krooni
3. jaotamata kasum - 2 780 tuhat krooni



Peeter Kütt
Juhataja

Tallinn, 02.05.....2006

TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA OÜ
Majandusaasta aruanne 2005
15.05.2006

Juhataja ja nõukogu allkirjad 2005. majandusaasta aruandele

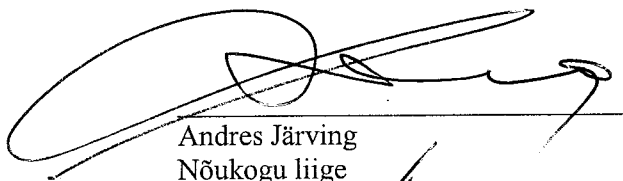
TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA OÜ 2005. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud
aktsionäride üldkoosoleku poolt 15.05 2006 otsusega, allkirjastamine
15.05 2006.a.



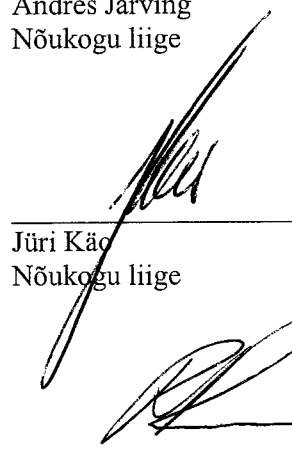
Peeter Kütt
Juhataja

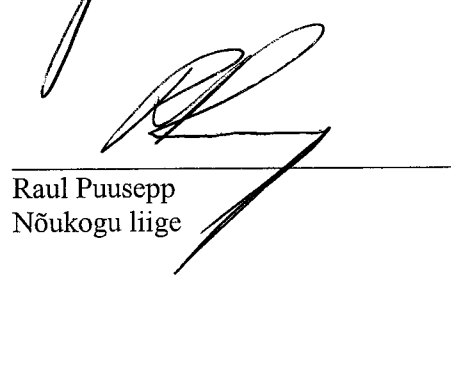


Enn Kunila
Nõukogu esimees



Andres Järving
Nõukogu liige


Jüri Kää
Nõukogu liige


Raul Puusepp
Nõukogu liige

TARTU MAAMORUS
RECEIVED
SEP 11 1968

14. 05. 2008

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 104

10544758

Gonsiori 2, Tallinn 10143

Peeter Kütt

A handwritten signature in black ink, appearing to be "R. H. M." or similar, written over the printed name.