

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: osühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara

registrikood: 11076360

tänavanimi: Riia

maja number: 1

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51013

telefon: +372 7315000

faks: +372 7315001

e-posti aadress: kinnisvara@nginvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	13
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Tööjõukulud	17
Lisa 14 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Tartu Kaubamaja kaubanduskeskuses on seisuga 31.12.2013 üle 60 kaubandus- ja teeninduspinna, keskuse ankurüürnik on Kaubamaja AS. 2013.a. toimusid Tartu Kaubamajas mitmed uuendused (sh Kaubamaja kodu-ja lastemaailma värskendamine). Keskuses avati uusi müügikohti ja uuendati olemasolevaid üüripindu.

2013.a. tõusis keskuse üürnike käive 3,5%, ulatudes 51,3 miljoni euroni (2012: 49,6 miljon eurot). Tartu Kaubamaja keskuse keskmine müügitulu m² kohta oli 2013.a. 3700 eurot aastas. Keskust külastas 5,43 miljonit inimest (2012: 5,52 miljonit) ja sooritati 3,69 miljonit ostu (2012: 3,83 miljonit).

Tartu Kaubamaja peamised tugevused on moekaup (rõivad, jalatsid, aksessuaarid), lai lastekaupade valik ning ilutooted (parfümeeria, kosmeetika). 2013.aastal jätkus edukalt kevad-suvise ja sügis-talvise hooaja moe- ja ilukaupu tutvustav kampaania Moekuulutaja. Tartu Kaubamaja eesmärk 2014.aastal on tugevdada oma positsiooni juhtiva moe- ja ilukaupade keskusena.

Seisuga 31.12.2013 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 43,8 miljonit eurot (2012: 44,4 miljonit eurot), netokäive 3,9 miljonit eurot (2012: 3,8 miljonit eurot). Puhaskasumiks kujunes 4,5 miljonit eurot (2012: 3,1 miljonit eurot). Aruandeperioodil investeeriti 0,15 miljoni eurot (2012: 0,07 miljoni eurot).

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ-s töötas 2013.a. põhikohaga 3 inimest (2012: 3 inimest).

Juhatus on üheliikmeline, nõukogu koosneb neljast liikmest ja ettevõttes töötab tegevjuht. Tegev- ja kõrgema juhtkonna tasud koos sotsiaalmaksuga olid 2013. aastal 0,087 miljonit eurot (2012: 0,085 miljonit eurot).

FINANTSNÄITAJAD 2013-2012		
	2013	2012
KASUMIARUANNE (tuh.eurodes)		
Müügitulu	3 885	3 761
Ärikasum	5 379	4 204
Puhaskasum	4 488	3 144
BILANSS (tuh.eurodes)		
Käibevara kokku	2 580	5 500
Põhivara kokku	41 191	38 946
Varad kokku	43 771	44 446
Lühiajalised kohustused	2 327	2 597
Pikaajalised kohustused	4 189	5 938
Kohutused kokku	6 516	8 535
Omakapital	37 255	35 911
Omakapitali osakaal (%)	85%	81%
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv	3%	5%
Ärikasumi kasv	28%	11%
Puhaskasumi kasv	43%	-13%

Varade kasv	-2%	-5%
Omakapitali kasv	4%	-1%
RENTAABLUSE SUHTARVUD (%)		
Omapakitali puhasrentaablus (ROE)	12%	9%
Varade puhasrentaablus (ROA)	10%	7%
Käibe puhasrentaablus	116%	84%
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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	651	1 088	2
Nõuded ja ettemaksed	1 929	4 412	3
Kokku käibevara	2 580	5 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	41 123	38 889	5
Materiaalne põhivara	68	57	6
Kokku põhivara	41 191	38 946	
Kokku varad	43 771	44 446	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 749	2 026	8
Võlad ja ettemaksed	578	571	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 327	2 597	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	4 189	5 938	8
Kokku pikaajalised kohustused	4 189	5 938	
Kokku kohustused	6 516	8 535	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 764	32 764	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 488	3 144	
Kokku omakapital	37 255	35 911	
Kokku kohustused ja omakapital	43 771	44 446	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	3 885	3 761	11
Muud äritulud	2 115	952	12
Mitmesugused tegevuskulud	-452	-360	
Tööjõukulud	-147	-131	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-20	-16	6
Muud ärikulud	-2	-2	
Kokku ärikasum (-kahjum)	5 379	4 204	
Intressikulud	-55	-100	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 324	4 104	
Tulumaks	-836	-960	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 488	3 144	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 379	4 204	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	20	16	6
Muud korrigeerimised	-2 111	-901	5
Kokku korrigeerimised	-2 091	-885	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 478	2 167	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	12	54	
Kokku rahavood äritegevusest	5 778	5 540	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-31	-23	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-123	-45	5
Laekunud intressid	18	76	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-136	8	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 026	-1 972	8
Makstud intressid	-73	-176	8
Makstud dividendid	-3 144	-3 613	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-836	-960	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 079	-6 721	
Kokku rahavood	-437	-1 173	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 088	2 261	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-437	-1 173	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	651	1 088	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	4 488	4 488
Makstud dividendid	0	-3 144	-3 144
31.12.2013	3	37 252	37 255

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ on raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutanud kasumiaruande skeem 1 ja rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodi printsiibil.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Alates 1. jaanuarist 2013 on rakendunud uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2013 alanud majandusaastal. Uute juhendite rakendamine ei põhjustanud olulisi muudatusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

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 laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 tuhat eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 tuhat eurot, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 20 %
- Inventar 20 %
- Arvutustehnika 35 %

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse üürilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle üürnikule.

Muud üürilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui üürileandja

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljaüürivat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse üüriperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande

kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui kahjumeid ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel ehk üüritulu kinnisvarainvesteeringutelt kajastatakse tekkepõhiselt. Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende 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.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	646	1 085
Sularaha	5	3
Kokku raha	651	1 088

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	270	270	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	0	0
Kontsernikonto nõue	1 657	1 657	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 929	1 929	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 412	4 412	0	0

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu summas 76 tuhat eurot (2012: 83 tuhat eurot). Vaata lisa 14.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	58	0	44
Üksikisiku tulumaks	0	3	0	3
Sotsiaalmaks	0	6	0	5
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Ettemaksukonto jääk	2		2	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2	68	2	53

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	37 943
Ostud ja parendused	45
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	901
31.12.2012	38 889
Ostud ja parendused	123
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 111
31.12.2013	41 123

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 565	3 446
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	161	112

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

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on lähtutud sõltumatu eksperdi hinnangust ning on kasutatud diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta on informatsioon toodud lisa 8.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2012						
Soetusmaksumus	96	96	59	0	0	155
Akumuleeritud kulum	-48	-48	-50	0	0	-98
Jääkmaksumus	48	48	9	0	0	57
Ostud ja parendused	16	16	5	10	10	31
Amortisatsioonikulu	-16	-16	-4	0	0	-20
31.12.2013						
Soetusmaksumus	112	112	64	10	10	186
Akumuleeritud kulum	-64	-64	-54	0	0	-118
Jääkmaksumus	48	48	10	10	10	68

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012
Kasutusrenditulu	3 494	3 372
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	41 123	38 889
Masinad ja seadmed	48	48
Muud varad	20	9
Kokku	41 191	38 946

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

Lisa 8 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB Pank AS	1 549	1 549			6 kuu EURIBOR+0,85%	EUR	19.10.2014
Lühiajalised laenud kokku	1 549	1 549					
Pikaajalised laenud							
Nordea Bank Finland PI	4 389	200	4 189	0	6 kuu EURIBOR+0,6%		20.06.2018
Pikaajalised laenud kokku	4 389	200	4 189	0			
Laenukohustused kokku	5 938	1 749	4 189	0			

	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
--	------------	------------

Maa	4 025	4 196
Ehitised	37 098	34 693
Kokku	41 123	38 889

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

Ettevõtte on laenude tagatiseks pantinud kinnisvarainvesteeringu bilansilise väärtusega 41 123 tuhat eurot (31.12.2012: 38 693 tuhat eurot).

2013. aasta maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 73 tuhat eurot (2012: 176 tuhat eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	151	151	0	0	
Võlad töövõtjatele	22	22	0	0	
Maksuvõlad	68	68	0	0	4
Muud võlad	1	1	0	0	
Intressivõlad	1	1	0	0	
Saadud ettemaksed	336	336	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	170	170	0	0	
Muud saadud ettemaksed	166	166	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	578	578	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		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	4
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	

Võlad tarnijatele sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu, aruandeaastal 12 tuhat eurot (2012: 14 tuhat eurot). Vaata lisa 14.

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osakapital on 2 556 eurot, mis on ka OÜ miinimumkapitaliks. OÜ maksimumkapital on 10 224 eurot. 2004. aastal tasus asutaja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS osa nimiväärtuse, s.o. 2 556 eurot rahalise sissemaksena pangaarvele.		

Ettevõtja vaba omakapital seisuga 31.12.2013 moodustas 37 252 tuhat eurot (31.12.2012 35 908 tuhat eurot). 06.03.2013 toimunud ainuosaniku korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus maksta dividende 3 144 tuhat eurot (2012: 3 613 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 836 tuhat eurot (2012: 960 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 29 429 tuhat eurot (31.12.2012 28 367 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 7 823 tuhat eurot (31.12.2012 7 541 tuhat eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 885	3 761
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 885	3 761
Kokku müügitulu	3 885	3 761
Müügitulu tegevusalade lõikes		
kinnisvaraobjektide üür	3 494	3 446
Üürisuhtelt saadud muude teenuste tulu	391	315
Kokku müügitulu	3 885	3 761

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 111	901	5
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	50	
Muud	4	1	
Kokku muud äritulud	2 115	952	

Lisa 13 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	-110	-98
Sotsiaalmaksud	-37	-33
Kokku tööjõukulud	-147	-131
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 14 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 733	12	4 169	14

2013	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	209	2 299
2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	167	2 318

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	87	85

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.

2013. aasta 12 kuuga teenis Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ omade vabade vahendite kasutamisse andmise eest intressitulu 18 tuhat eurot (2012: 76 tuhat eurot), mille jääk seisuga 31.12.2013 oli 1 657 tuhat eurot (2012: 4 086 tuhat eurot). Aasta keskmine intressimäär kontsernikonto vabade rahaliste vahendite kasutamise ja kasutamisse andmise eest oli 0,76% EUR (2012: 1,46% EUR).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2014

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	18.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, 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, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 18, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2013 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

19.02.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	19.02.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 488
Kokku	37 252
Jaotamine	
Kokku	37 252

Ühingu puhaskasum 2013. aastal on 4 488 tuhat eurot. Mitte teha eraldisi reservkapitali ega muudesse reservidesse. Ainusosnikule dividendi mitte maksta. Kanda 2013. a kasum varasemate perioodide jaotamata kasumi hulka.

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 488
Kokku	37 252
Jaotamine	
Kokku	37 252

Ühingu puhaskasum 2013. aastal on 4 488 tuhat eurot. Mitte teha eraldisi reservkapitali ega muudesse reservidesse. Ainusosnikule dividendi mitte maksta. Kanda 2013. a kasum varasemate perioodide jaotamata kasumi hulka.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3494000	89.94%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	391000	10.06%	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	kinnisvara@nginvest.ee