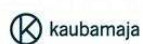




Tallinna Kaubamaja Grupp AS

2018

Konsolideeritud aastaaruanne



I.L.U.



shu



KÖÖK



TALLINNA KAUBAMAJA GRUPP AS

KONSOLIDEERITUD 2018. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi (edaspidi „Tallinna Kaubamaja Grupp“ või „Grupp“) ettevõtjate peamised tegevusalad on jae- ja hulgikaubandus. 2018. aasta lõpus andis Tallinna Kaubamaja Grupp tööd üle 4 300 töötajale.

<i>Juriidiline aadress:</i>	<i>Kaubamaja 1 10143 Tallinn Eesti Vabariik</i>
<i>Äriregistrikood:</i>	<i>10223439</i>
<i>Telefon:</i>	<i>372 667 3200</i>
<i>Faks:</i>	<i>372 667 3205</i>
<i>E-post:</i>	<i>tkmgroup@tkmgroup.ee</i>
<i>Majandusaasta algus:</i>	<i>1.01.2018</i>
<i>Majandusaasta lõpp:</i>	<i>31.12.2018</i>
<i>Audiitor:</i>	<i>PricewaterhouseCoopers AS</i>

Käesolev konsolideeritud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	35
JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	35
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	36
KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE	37
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	38
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	39
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	40
<i>Lisa 1 Üldine informatsioon</i>	40
<i>Lisa 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted</i>	40
<i>Lisa 3 Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud</i>	52
<i>Lisa 4 Riskijuhtimine ja peamiste riskide kirjeldus</i>	53
<i>Lisa 5 Raha ja pangakontod</i>	57
<i>Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed</i>	57
<i>Lisa 7 Nõuded ostjate vastu</i>	57
<i>Lisa 8 Varud</i>	58
<i>Lisa 9 Tütarettevõtjad</i>	58
<i>Lisa 10 Sidusettevõtjad</i>	59
<i>Lisa 11 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed</i>	59
<i>Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud</i>	60
<i>Lisa 13 Materiaalne põhivara</i>	62
<i>Lisa 14 Immateriaalne põhivara</i>	66
<i>Lisa 15 Intressi kandvad võlakohustused</i>	67
<i>Lisa 16 Kapitali- ja kasutusrent</i>	68
<i>Lisa 17 Võlad ja ettemaksed</i>	69
<i>Lisa 18 Maksud</i>	70
<i>Lisa 19 Aktsiakapital</i>	70
<i>Lisa 20 Segmendiaruandlus</i>	70
<i>Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud</i>	73
<i>Lisa 22 Tööjõukulud</i>	74
<i>Lisa 23 Finantstulud ja -kulud</i>	74
<i>Lisa 24 Puhaskasum aktsia kohta</i>	74
<i>Lisa 25 Laenu tagatised ja panditud varad</i>	75
<i>Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega</i>	75
<i>Lisa 27 Nõukogu ja juhatuse liikmete huvid</i>	76
<i>Lisa 28 Aktsionärid, kes omavad rohkem kui 5% Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiatest</i>	77
<i>Lisa 29 Tingimuslikud kohustused</i>	77
<i>Lisa 30 Finantsinformatsioon ematettevõtja kohta</i>	78
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	82
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	89
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2018. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	90
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)	91

TEGEVUSARUANNE

Grupi tegevuse ülevaade

Tallinna Kaubamaja Grupp lühidalt

Tallinna Kaubamaja Grupp on suurim Eesti jaekaubandusettevõte. Meie 4 300 töötajat teenindavad kliente 90 kaupluses, kus 670 000 lojaalset klienti teeb 44 miljonit ostu aastas.

681,2

Miljonit eurot

Müügitulu

(2017: 651,3 miljonit eurot)

30,4

Miljonit eurot

Puhaskasum

(2017: 29,8 miljonit eurot)

75

Senti

Puhaskasum aktsia kohta

(2017: 73 senti)

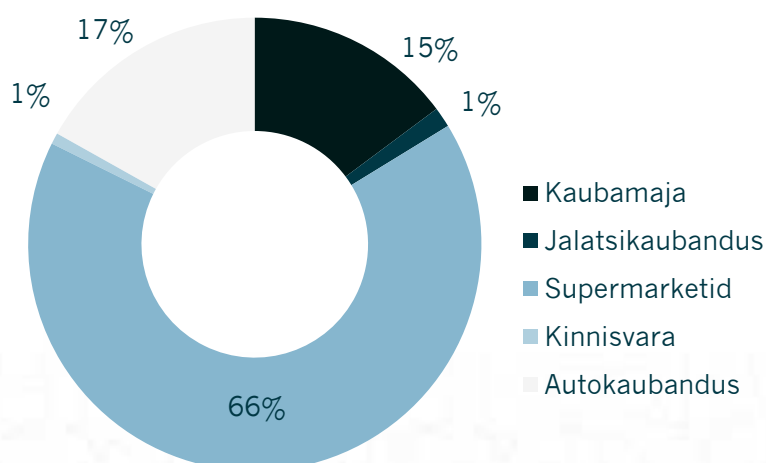
4 283

Aasta keskmine

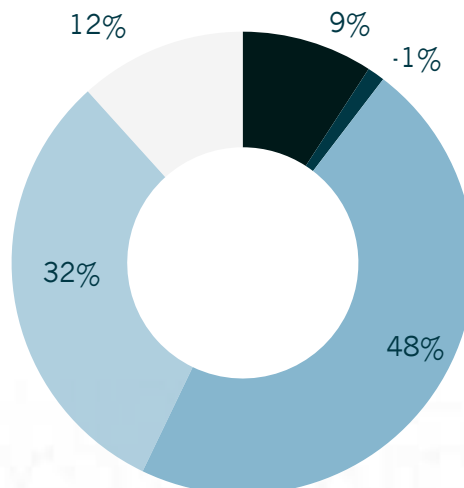
Töötajate arv

(2017: 4 182)

Müügitulu 2018



Puhaskasum 2018



Grupi visioon

Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i eesmärgiks on olla Eesti kaubanduse lipulaev ja Balti regiooni üks edukamatest börsiettevõtetest igas oma tegutsemisvaldkonnas.

Grupi missioon

Grupi missiooniks on olla esimeseks valikuks oma klientidele, hinnatud tööandjaks töötajatele ja usaldusväärseks investeerimisobjektiks aktsionäridele.

Grupi põhiväärtused

Ausus

Oleme avatud ja siirad ning ei moonuta tõde.

Hoolivus

Oleme sõbralikud ja abivalmid ning avatud lahendustele.

Usaldusväärsus

Peame kinni oma lubadustest ja kohalduvatest reeglitest.

Uuendusmeelne

Oleme avatud uuenduslikele ja kaasaegsetele ideedele, püüame olla alati ühe sammu võrra ees.

Keskkonnateadlikkus

Hoolime meid ümbritsevast keskkonnast ja kasutame kõiki ressursse võimalikult säästlikult.

Eetilisus ja õiguskuulekus

Grupi äritegevuse aluseks on põhimõte, et Grupi kõikides tegutsemisvaldkondades peetakse kinni eetikanormidest. Grupp on kehtestanud Hea äritava, milles on koondatud ning kirjeldatud olulisemad põhimõtted, millest oma tegevuses juhendatakse. Grupp lähtub oma tegevuses seadustest ja muudest kehtivatest õigusaktidest ning vastaval tegutsemisalal kohalduvatest tavadest ja praktikast. Juhul, kui omavahelistes muudes kokkulepetes sisaldub erinevusi kohalduvate õigustaktidega, juhendatakse oma tegevuses rangematest nõuetest. Grupp käitub kogu oma tegevuses eetilisel, õiglasel ja professionaalsel viisil. Grupp toetab vaba ja ausat konkurentsi, välistades vaba konkurentsi takistamise, piiramise ja kahjustamise. Grupp käitub kooskõlas konkurentsieeskirjadega ning ei sõlmi ebaseaduslikke kokkuleppeid ega tegutse kellegagi kooskõlastatult viisil, mis kahjustaks konkurentsi.

Konfidentsiaalsus ja siseteabe käitlemine

- Grupi töötajad ja koostööpartnerid on kohustatud hoidma konfidentsiaalset teavet turvaliselt ja salajasena ega tohi neile teatavaks saanud siseteavet väärkasutada.
- Grupp taunib korrupsiooni kõikides selle vormides.
- Grupi töötaja ei tohi kasutada oma töökohast tulenevat positsiooni isikliku kasu saamiseks Grupi, selle koostööpartnerite, klientide või teiste töötajate arvel. Isikliku kasu saamiseks loetakse ka seda, kui kasu saab töötaja lähisugulane või töötajaga lähedalt seotud juriidiline isik.
- Grupp, selle töötajad ja koostööpartnerid ei paku ega nõustu võtma vastu altkäemaksu ega muul kujul meelega, kui see on mõeldud ebaeetilisel viisil kellegi suunamiseks või mõjutamiseks midagi tegema või tegemata jätma.
- Grupi töötaja käitub usaldusväärset ning väldib olukordi, kus tema isiklikud huvid oleksid vastuolus Grupi huvidega või kus töötaja ei saa tegutseda Grupi huvides.
- Grupi töötajal on kohustus viivitamatult teavitada oma otsest ülemust või vastutavat organit, kes mis tahes viisil teostab järelevalvet tema tegevuse üle, olukorrast kus huvide konflikt on tekkinud või on oht, et see võib tekkida.
- Grupi tegevus on läbipaistev ning vastab ühiskonnas kehtivale arusaamale avatusest ja aususest.
- Grupi töötajad ja koostööpartnerid annavad Grupile teada, kui nad kahtlustavad Grupi tegevuses eeskujuliku äritegevuse põhimõtete rikkumist. Grupi töötajad teavitavad rikkumise kahtlusest oma otsest ülemust, Grupi juhtkonda või vastavuskontrolli teostavat ja pädevat isikut.

Grupi struktuur

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjate peamised tegevusalad on jae- ja hulgikaubandus. Grupi tegevuses võib eristada järgmisi segmente:

- Supermarketid
- Kaubamajad
- Autokaubandus
- Jalatsikaubandus
- Kinnisvara

Supermarketite segmenti kuulub Selveri kauplusekett 53 Selveri kaupluse, eSelveri ning kohvikuga, kogumüügipinnaga 99,9 tuhat m². Samuti kuulub segmenti Baltimaade suurim keskkööök Kulinaaria OÜ.

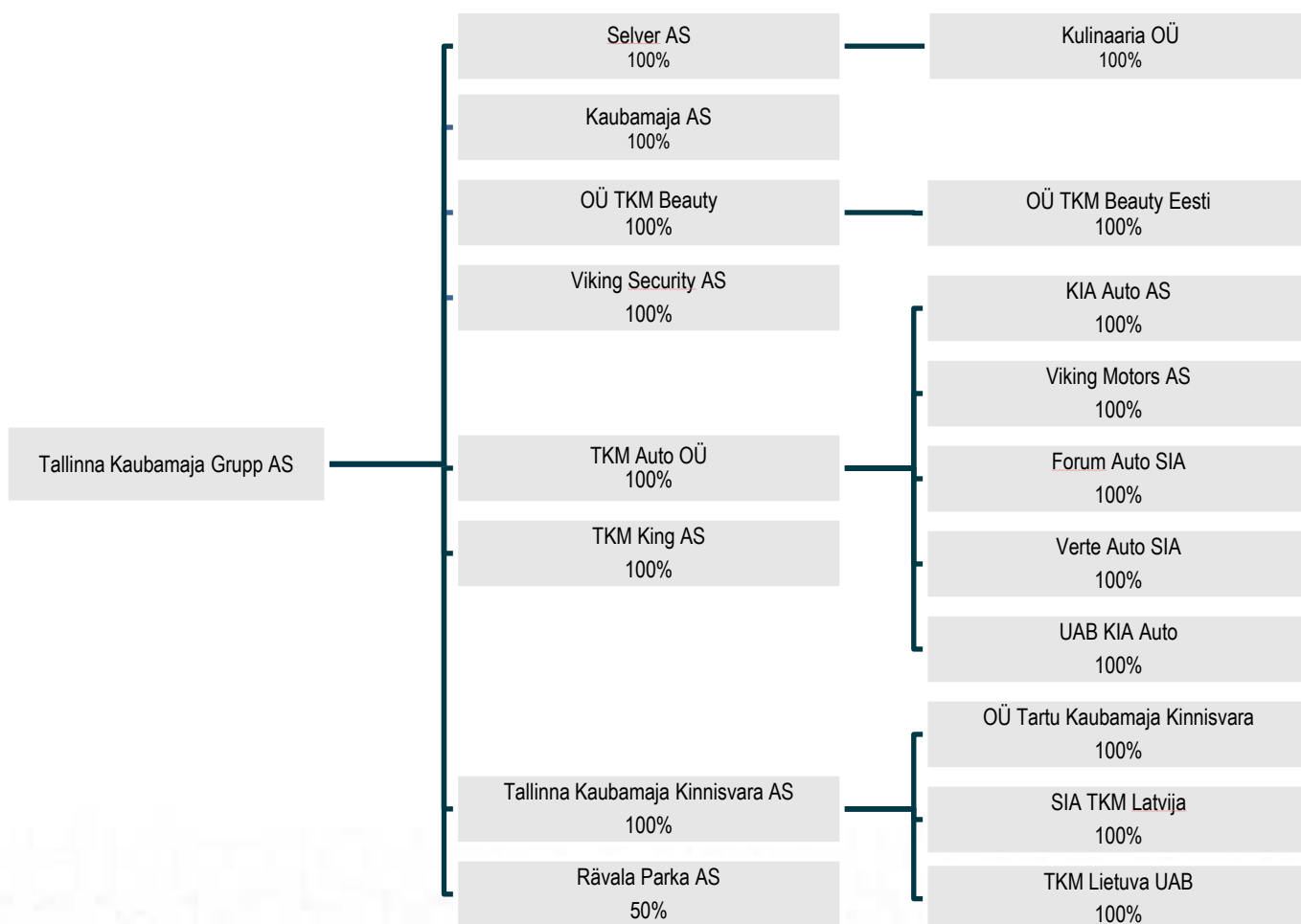
Kaubamajad opereerivad kahte täismahus müügituba Tallinna ja Tartu kesklinnas pakkudes laia valikut ilu- ja moetooteid. Kaubamaja segmentis raporteeritakse ka 7 kauplusega ilutoodete kaubanduse (I.L.U. ja L'Occitane) ning turvasegmenti (Viking Security AS) näitajad.

Jalatsikaubanduse segmenti kuulub 23 ABC Kinga ja SHU jalatsikauplust.

Autokaubandussegment on sõltumatu diilervõrguga KIAde maaletooja Baltikumis, mis täiendavalt tegeleb sõiduautode jaemüügiga kolmes müügisalongis Tallinnas ning ühes müügisalongis Riias ja ühes Vilniuses. Lisaks KIAdele on valikus mitmed teised automargid, nagu OPEL, Cadillac ning Peugeot.

Kinnisvarasegment tegeleb Grupi omanduses oleva kinnisvara haldamise, hooldamise ja kaubanduspindade väljaüürimisega. Grupi Kinnisvara segmenti omanduses on Kaubamaja Tallinna müügituba, Tartu Kaubamaja keskus, Viimsi keskus, 2 automüügisalongi ning 19 Selveri hoonet, lisaks mitmed muud kinnistud.

Tallinna Kaubamaja Grupi juriidiline struktuur seisuga 31.12.2018:



2018. aasta ülevaade

2018. aasta oli Tallinna Kaubamaja Grupile tähelepanuväärne aasta tuues ajalooliselt parima majandustulemuse. Jätkuvalt edukaimaks kujunes ärisegmentide seas supermarketite segment, mis 2018. aastal laienes kahe uue kaupluse võrra ning kasvas nii kasumis kui käibes. Suurepärase tulemusega lõpetas 2018. aasta autokaubanduse segment, mis teenindab kliente juba viies autosalongis. Mitmeid aastaid kestnud e-kaubanduse areng Grupis jõudis tasemele, kus osutus vajalikuks toidukaubanduse e-poega tõusta järgmisele tasandile ning avada klientide paremaks teenindamiseks piirkonna suurim komplekteerimiskeskus. Äritegevuse laiendamise ja klientide kasutajamugavuse kasvatamise kõrval ei ole Grupp unustanud hoida fookuses keskkonnateadlikku ja vastutustundlikku käitumist läbivalt Grupi erinevates protsessides ning tegevusvaldkondades. Aruandeaastal pandi suurt rõhku töötajate tervise hoidmisele ja rahulolu kasvatamisele, mis käesoleval tööjõunappuse ajastul on omandanud kriitilise tähtsuse. Kokkuvõttes võime tunda rahulolu oluliste 2018. aastaks seatud eesmärkide täitmise üle. 2018. aastal investeeris Grupp kokku 16,1 miljonit eurot, aasta varem investeeriti 14,8 miljonit eurot. Investeeringute põhirõhk oli müügiplindade renoveerimisel ja laiendustel, töövahendite uuendamisel ning e-kaubanduse arendamisel.

Tallinna Kaubamaja Grupi tähtsamad sündmused 2018. aastal ja kuni käesoleva aastaaruande avaldamiseni olid järgmised:

- Tallinna Kaubamaja Grupp AS kuulutati 7. aastat järjest Eesti konkurentsivõimelisimaks jaekaubandusettevõtteks.
- Selver avas 2 uut kauplust. Kaubanduskeskuses T1 avas Selver kaheksanda hüpermarketi ning Põhja-Tallinnas Kolde Selveri.
- Selveri iseteeninduslahendus SelveEkspress lisandus 15 supermarketisse ning kokku saavad kliendid SelveEkspressi teenust kasutada juba 48 Selveris.
- Kaubamaja renoveeris Tartu müügiplind 2. korruse, kus septembri alguses avati täielikult uuenenud Naiste Kingamaailm ja Meestemaailm.
- Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtetes esimesena Eestis rakendatud mTasku makselahendus võitis mobiilse rahakoti eest auhinna Digitegu 2018.
- Autokaubanduse segmendis valiti Viking Motors ASi Ülemiste esindus parimaks KIA järelteenindusüksuseks Baltikumis. Lisaks tunnustati Viking Motors ASi Kultuuriministeeriumi poolt „Kultuurisõber 2018“ tiitliga ja pälvis Tallinna linnalt tiitli „Tallinna aasta õppijasõbralik töödandja 2018“. KIA Auto UAB valiti KIA Platinum Prestige Dealer 2018 ehk parimaks KIA edasimüüjaks Baltikumis 2018. aastal. Läti diilerettevõtte Forum Auto SIA saavutas parima Peugeot edasimüüja tiitli Baltikumis uute autode müügis.
- Septembris avati põhjalikult uuendatud I.L.U. e-pood, mis võeti klientide poolt hästi vastu.
- Novembris käivitati eSelveri komplekteerimiskeskus.
- Grupi lojaalsusprogrammi Partnerkaardi klientide arv ületas 670 tuhande piiri kuuludes ligi pooltele Eesti elanikele.



2019. aasta suunad

Klientide vaates aina enam olulise ja ühe kõige kiiremini kasvava valdkonnana on Grupi e-poodide arendamine 2019. aastal endiselt üheks suurimaks prioriteediks. Arenguplaanid hõlmavad nii uute teenuste käivitamist kui kasutusmugavuse jätkuvat tõstmist. E-ostude puhul on määrava tähtsusega e-poe mugavus ning kauba võimalikult põhjalik ja autentne kirjeldus, detailsed ning tõepärased visuaalid. Moekaupadega kauplemisel on esmatähtis uute kaupade kiire edastamine e-poodi. Toidukaupade müügil on eesmärgiks e-poest tellitud kaupade kohale toimetamine kliendile juba samal päeval. Kliendi jaoks on väga oluline, kui kiiresti ja kuidas kaup kohale jõuab ja millist klienditeeninduse kvaliteeti suudetakse pakkuda. Sujuva ja kiire teeninduse aluseks on hästi toimivad sisemised töövood, mis mahtude kasvades omandavad kriitilise tähtsuse. Eesmärgiks on hoida Grupi ettevõtete kõrget teenindustaset ka e-poodides ning ületada selles ülikiirelt muutuv valdkonnas klientide ootusi.

Supermarketite segmendis on lisaks eSelveri komplekteerimiskeskuse täismahus käivitamisele kavas renoveerida 3 pikaajaliselt kliente teenindanud kauplust. SelveEkspressi teenus saab 2019. aastal kättesaadavaks kõigis Selveri kauplustes ja selle populariseerimine annab võimaluse kliente paremini teenindada. Kaupade parema saadavuse tagamiseks ja kaubandusprotsesside üldiseks optimeerimiseks on kavandatud mitmeid tehnoloogilisi uuendusi. 2019. aasta vaates mahult suurimaks kujuneb Selveri tüdarettevõtte Kulinaaria OÜ keskusköögi laiendus. Senise tehase kõrvalkinnistule on eesmärgiks rajada suürköögi spetsiifilisi nõudmisi arvestav, kaasaegset tehnoloogiat mahutav ning töötajasõbralik tootmishoone, mis võiks tootmist alustada 2020. aastal.

Kaubamajade segmendi 2019. aasta peamised tegevussuunad on Tallinna südalinna Kaubamaja uue müügituba kontseptsiooni väljatöötamine ja koosluste planeerimine, Tartu müügituba Toidumaailma kaasajastamine ning Kaubamaja e-poe kasutajamugavuse ning personaliseerituse parandamine.

Viimastel aastatel hoogsalt kasvanud Baltimaade autoturg stabiliseerus 2018. aasta lõpuks. Grupi autokaubanduse segment kasvas turust veidi kiiremas tempos kasvatades sellega jõudsalt turuosa. Suurenenud teenindusmahtude tagamiseks planeeriti juba varasemalt mitmete uute autosalongide lisamist. 2019. aasta peamiseks eesmärgiks on alustada Lätis Riias Bikernieku kinnistul uue Škoda esinduse ehitusega, mille valmimise tähtajaks on kavandatud 2019. aasta kolmas kvartal. Sama projekti raames on kavas välja ehitada uus kasutatud autode müügisalong koos laopinna ja keretööde töökojaga, et teenindada kõiki meie Lätis müüdavaid autobrande. Arendustegevused käivad Leedus olemasoleva autosalongi asemele uues asukohas uue ja kaasaegse esinduse rajamisega ning samuti Eestis Peugeot autosalongi käivitamisega.

Grupi jaesegmente hõlmav püsiklientide lojaalsusprogramm Partnerkaart on aastatega saavutanud suure populaarsuse kaasates ligi poolt Eesti elanikkonnast. 2019. aastal jätkatakse erinevate Partnerkaardi mugavusteenuste arendusega, mis võimaldaks klientidele pakkuda personaliseeritud vajadustel põhinevaid atraktiivseid sooduspakkumisi ja lisateenuseid.

Kogu Grupi poolt loodav väärtus toetub pühendunud ja professionaalsele personaliile, kellele suunatud arendustegevuste keskmes on töötajate rahulolu kasvatamine, töötervishoiu ja töökeskkonna parandamine, panustamine personali väljaõppesse ja arengusse. Grupi ettevõtte töötajaid iseloomustab kõrge pühendumus ja pikaajaline töökogemus ning meie eesmärgiks on maksta töötajatele jaekaubandussektoris konkurentsivõimelist töötasu. Uueks väljakutseks on tööprotsesside ümberkorraldamine areneva tööjõuvaeguse tingimustes, mis eeldab töötajate ümberõpet nii igapäevategevustes kui kasvavat koostööd uue tehnoloogia kasutuselevõtuks. Grupi eesmärgiks on jaekaubanduse protsesside automatiseerimise kaudu suurendada tööviljakust ja efektiivsust, samuti töötajate väärtuspaketti.

Kokkuvõttes on 2019. aasta eesmärgiks pakkuda klientidele suurepärase kaubavalikut ja teenindust, suuremat lisaväärtust, innovatiivseid lahendusi, kasvatada jätkuvalt efektiivsust ning suurendada Grupi turuosa. Oluline on propageerida ja arendada vastutustundlikku käitumist. Aasta jooksul plaanitud kapitalimahutused on suunatud Grupi jätkusuutlikkuse ja arengu tagamiseks, võimaldades tulevikus kasvatada kvaliteeti, müügitubahtu ning kindlustada kasumlikkust.

Majanduskeskkond

2018. aasta III kvartalis kasvas Eesti sisemajanduse koguprodukt võrreldes eelnenud aasta sama kvartaliga 4,2%. Sarnaselt varasemate kvartalitega panustas SKP kasvu enim ehitus. Palgakasvust ja tulumaksumuudatustest loodetud tarbimise kasv jäi 2018. aastal oodatust madalamaks. See eest kasvasid eraisikute säästud ligi 10%. Majandusanalüütikute prognooside kohaselt kujuneb kogu 2018. aasta majanduskasvuks 3,5%. 2019. aastaks prognoosivad analüütikud majanduse kasvu aeglustumist 2,0%le seoses tööjõu defitsiidi, kasvavate palkade ning sellest tuleneva ettevõtete konkurentsivõime langusega eriti ekspordi suunal. Tarbijahinnaindeks kasvas Eestis 2018. aastal 3,4%. Toidu ja mittealkohoolsete jookide hinnakasv jõudis aasta kokkuvõttes 3,1% tasemele. Riietuse ja jalatsite kaubagrupp kallines aastaga 0,8%. 2018. aasta kokkuvõttes kasvasid kõige kiiremini alkohoolsete jookide ja tubaka hinnad (8,6%). 2019. aastaks oodatakse energiahindade stabiliseerumise tulemusel hinnakasvu pidurdumist 2,6%le. Statistikaameti andmeil kasvas keskmine brutokuupalk 2018. aasta III kvartalis 7,5% aastatagusega võrreldes. Aruandeaasta kokkuvõttes prognoosivad makroanalüütikud palgakasvuks 7,1%. 2019. aastal oodatakse palgakasvuks Eesti Panga hinnangul 6,2%.

Statistikaameti andmetel kasvas Eestis 2018. aastal jaekäibe kogumaht jooksevhindades 6,8%. Pikka aega suuremaid kasve näidanud automüük on andnud hoogu mootorsõidukite hoolduse ja remondi tegevusvaldkonnale, mis kasvas võrreldes aasta varasemaga ligi viiendiku (18,8%). Kaubandusettevõtete müügitulu suurenes 2018. aastal jooksevhindades 664 miljonit eurot, millest suurima osa ehk 276 miljoni euro võrra kasvas mootorsõidukite, nende osade ja lisaseadmete müük, ehkki uute sõiduautode müük kasvas tükiliselt 2018. aastal vaid 2,7%. Jaemüügi kasv spetsialiseerumata kauplustes (ülekaalus toidukaubad) kasvas 2018. aastal 3,4%. Jaemüük muudes spetsialiseerimata kauplustes kasvas 7,1%. Konjunktuuriinstituudi andmetel on tarbijate kindlustunne 2018. aasta lõpus nõrgenenud. Analüütikute sõnul on automüügi ning kinnisvara müügi kasvud hakanud pidurduma, kuid sisetarbimise kasv jätkub veel kasvavate palkade ning tulumaksureformi maksutagastuste arvelt.

Majandustulemused

FINANTSNÄITAJAD 2014-2018

<i>miljonites, EUR</i>	2014	2015	2016	2017	2018
Müügitulu	535	555	598	651	681
<i>Käibe muutus</i>	<i>7%</i>	<i>4%</i>	<i>8%</i>	<i>9%</i>	<i>5%</i>
Brutokasum	133	139	153	166	174
EBITDA	35	42	47	50	51
Ärikasum	24	27	32	37	37
Maksueelne kasum	22	26	31	36	37
Puhaskasum	20	22	26	30	30
<i>Puhaskasumi muutus</i>	<i>16%</i>	<i>9%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>	<i>2%</i>
Müügitulu töötaja kohta	0,140	0,141	0,147	0,156	0,159
Brutorentaablus	25%	25%	26%	26%	26%
EBITDA marginaal	6%	8%	8%	8%	7%
Opereerimisrentaablus	4%	5%	5%	6%	5%
Maksueelse kasumi marginaal	4%	5%	5%	6%	5%
Puhasrentaablus	4%	4%	4%	5%	4%
Omakapitali osakaal	51%	52%	52%	52%	55%
Omakapitali tootlus (ROE)	12%	13%	13%	14%	14%
Varade tootlus (ROA)	6%	6%	7%	8%	8%
Maksevõime kordaja	1,1	0,9	1,1	0,9	1,1
Võlakordaja	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Varude käibekiirus	7,4	7,1	6,8	8,6	8,7
Keskmine töötajate arv	3 824	3 946	4 079	4 182	4 283

Brutokasum	= müügitulu – müüdnud kaubad ja kasutatud materjalid ja teenused
Brutorentaabilus	= brutokasum / müügitulu
EBITDA	= kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni
EBITDA marginaal	= EBITDA / müügitulu * 100%
Opereerimisrentaabilus	= ärikasum / müügitulu * 100%
Maksueelse kasumi marginaal	= maksueelne kasum / müügitulu * 100%
Puharentaabilus	= puhaskasum / müügitulu * 100%
Müügitulu töötaja kohta	= müügitulu / keskmine töötajate arv
Omakapitali osakaal	= omakapital / bilansimaht * 100%
Omakapitali tootlus (ROE)	= puhaskasum / keskmine omakapital * 100%
Varade tootlus (ROA)	= puhaskasum / keskmine varade maht * 100%
Varude käibekiirus (kordaja)	= müüdnud kaubad ja kasutatud materjalid ja teenused / keskmised varud
Maksevõime kordaja	= käibevarad / lühiajalised kohustused
Võlakordaja	= kohustused kokku / bilansimaht

Tallinna Kaubamaja Grupi 2018. aasta konsolideeritud auditeeritud müügitulu oli 681,2 miljonit eurot, kasvades võrreldes 2017. aasta tulemusega, mil müügitulu oli 651,3 miljonit eurot, 4,6%. Grupi 2018. aasta puhaskasum oli 30,4 miljonit eurot, mis on 2,0% eelnenud aasta kasumist parem. Maksueelne kasum oli aruandeaastal 36,7 miljonit eurot, kasvades varasema aastaga võrreldes 0,7%. Puhaskasumit mõjutas dividendimakse, millelt 2018. aasta I kvartalis arvestati tulumaksu 6,3 miljonit eurot, aasta varem arvestati tulumaksu summas 6,7 miljonit eurot.

2018. aastal jätkas Grupp tugevate müügitulemustega. Aasta kokkuvõttes tegid väga eduka tulemuse autokaubanduse ning supermarketite segmendid, suutes kasvatada müüke ning parandada kasuminumbreid. Grupi e-poodide müügitulemused kasvasid 2018. jõudsalt üle kolmandiku, mis ületasid endiselt oluliselt Eesti e-kaubanduse müügistatistikat. Grupi tööjõukulud kasvasid aastaga 8,7%, seejuures kasvas Grupi töötajate keskmine palk 6,1%. Aasta kasumit mõjutasid kinnisvarainvesteeringute ümberhindlused. Kinnisvarainvesteeringute väärtus 2018. aastal kasvas, kuid kasv jäi alla 2017. aasta kasvule, mille tulemusena positiivne mõju maksudele, finantskuludele, -tuludele ning kulumieelsele kasumile (EBITDA) oli 2018. aastal 1,0 miljonit eurot väiksem.

2018. aasta jooksul laiendati Selverites SelveEkspressi alasid ja aruandeaasta lõpuks oli teenus kättesaadav juba 48 Selveris. Septembris käivitus edukalt sisult ja võimalustest täiesti uus I.L.U. uus veebipood. Kolmandas kvartalis avati uue kontseptsiooniga Kristiine Keskuse ABC Kinga kauplus. Käivitati praegustele kliendivajadustele kitsaks jääma kippuva Kulinaaria tehase laienduse projekteerimine. Uus tehase on kavas ehitada tänase tehase kõrvalkrundile. Novembri algul avas Selver kaubanduskeskuses T1 kaheksanda hüpermarketi ja novembri lõpus avati Põhja-Tallinnas Kolde Selver. Jätkatakse ka Eesti, Läti ja Leedu autokeskuste ning Kaubamaja Tallinna müügitulemaja arendustöödega.

Tallinna Kaubamaja Grupi varade maht 31. detsembri 2018 seisuga oli 411,1 miljonit eurot, ületades sellega 2017. aasta lõpu bilansimahtu 3,4%. Grupi bilanssi mõjutas 2018. aastal läbi viidud Grupi põhivara maade ja ehituste ümberhindlus, mille tulemusel kasvas maade ja ehituste väärtus 15,3 miljoni euro ulatuses. Sama summa lisandus omakapitali ümberhindluse reservidesse.

Aruandeperioodi lõpul oli püsiklientide arv üle 674 tuhande kasvades aastaga 3,0%. Püsiklientide ostude osatähtsus kontserni käibes oli 84,6% (2017. aastal oli see 83,0%). Partner Panga- ja krediitkaarte oli 2018. aasta detsembri lõpuks väljastatud üle 30 tuhande.

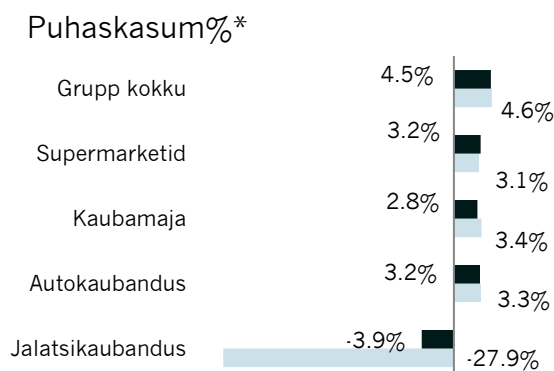
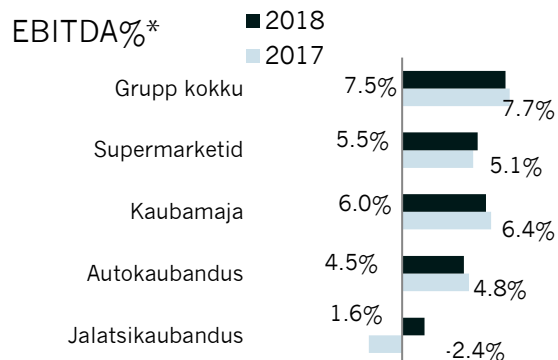
Investeeringud

Grupp investeeris põhivara soetusse 2018. aastal 16,1 miljonit eurot (14,8 miljonit eurot 2017. aastal). Sealhulgas 16,0 miljonit eurot investeeriti materiaalsesse põhivarasse ja kinnisvarasse ning 0,1 miljonit eurot immateriaalsesse põhivarasse. Supermarketite ärisegmendis tehti 2018. aastal investeeringuid 8,8 miljoni euro ulatuses (2017. aastal 8,7 miljoni euro ulatuses). Investeeringuid tehti ühe tavasuuruses kaupluse ja ühe hüpermarketi avamiseks. Täiendavalt teostati ehitustöid e-poe laotarbeks, soetati SelveEkspress iseteeninduskassade tarbeks arvutustehnikat, uuendati Selveri kaupluste sisustust ja seadmeid. Kaubamaja ärisegmendi investeeringute suurus oli 2,4 miljonit eurot (1,3 miljonit eurot 2017. aastal), millest suurem osa kulus Kaubamaja Tartu müügitulemaja Naiste Kingamaailma ja Meestemaailma uuendamiseks. Autokaubanduse ärisegmendis oli aruandeperioodi investeeringute maksumuseks 0,7 miljonit eurot (0,7 miljonit eurot 2017.

aastal). Jalatsikaubanduse segment investeeris ABC Kinga kaupluste kontseptsiooniuuendusse 0,2 miljonit eurot (0,1 miljonit eurot 2017. aastal). Kinnisvara ärisegmendi investeeringute maksumuseks oli 3,8 miljonit eurot (4,0 miljonit eurot 2017. aastal). Kinnisvarasegment lõpetas aruandeaastal tankla ehitustööd Rae vallas, teostas Tallinnas, Sõle tn 31, Kolde Selveri kauplushoone ehitustööd ning renoveeris Tartu Kaubamaja keskuse 2. korruse.

Ärisegmendid

<i>miljonites, EUR</i>	2017	2018	%
Müügitulu	651,3	681,2	4,6%
Supermarketid	433,1	450,1	3,9%
Kaubamaja	102,4	100,9	-1,5%
Autokaubandus	99,7	114,9	15,3%
Jalatsikaubandus	11,1	9,8	-11,2%
Kinnisvara	5,0	5,4	8,1%
EBITDA	50,5	50,8	0,6%
Supermarketid	22,2	24,6	10,5%
Kaubamaja	6,6	6,1	-7,2%
Autokaubandus	4,8	5,1	6,4%
Jalatsikaubandus	-0,3	0,2	-159,8%
Kinnisvara	17,1	14,8	-13,5%
Puhaskasum/-kahjum	29,8	30,4	2,0%
Supermarketid	13,2	14,6	10,2%
Kaubamaja	3,4	2,9	-16,9%
Autokaubandus	3,3	3,7	11,9%
Jalatsikaubandus	-3,1	-0,4	-87,6%
Kinnisvara	13,0	9,7	-25,1%



*suhe müügituluse

Supermarketid

Supermarketite ärisegmendi 2018. aasta konsolideeritud müügitulu oli 450,1 miljonit eurot, kasvades aasta varasema perioodiga 3,9%. Kuu keskmine kaupade müügitulu müüginna ruutmeetrile oli 2018. aastal 0,40 tuhat eurot, kasvades võrrelduna eelnenud aastaga 0,7%. Võrreldavate kaupluste kaupade müügitulu müüginna ruutmeetri kohta oli 2018. aastal keskmiselt 0,37 tuhat eurot, näidates 0,2%-list kasvu. Selveritest tehti 2018. aastal 38,8 miljonit ostu, mis ületas aasta varasemat 3,1%.

2018. aasta supermarketite segmendi konsolideeritud maksueelne kasum oli 18,6 miljonit eurot, kasvades võrrelduna eelnenud aastaga 1,8 miljonit ning puhaskasum oli 14,6 miljonit eurot, kasvades võrrelduna eelnenud aastaga 1,4 miljonit eurot. Puhaskasumi ja tulumaksueelse kasumi erinevus tuleneb dividendidelt makstud tulumaksult - 2018. aastal oli dividendide tulumaks 0,4 miljoni euro võrra suurem aasta varasemast. 2018. aasta II poolaastal viidi läbi SIA Selver Latvia likvideerimisprotsess ning aasta lõpu seisuga on ettevõtte Läti äriregistrist kustutatud.

Selveri müügitulu kasv jätkus spetsialiseerimata kaupluste turusegmendi kasvust kiiremas tempos. Kasvu trendis jätkusid nii ostude arv kui keskmine ost. Võrreldavate kaupluste müügitulu kasv oli kiireim aasta viimases kvartalis. E-kaubanduse valdkonna müügitulu kasv oli ligi 40%.

Supermarketite segmendi kasumi kujunemisele on mõju avaldanud eelkõige müügitulu kasv. Tegevuskulude osas on parandatud eelnenud aasta tegevuskuluefektivset taset. Tugevast palgasurvest ning uutesse avatavatesse kauplustesse personali värbamisest tingituna kiirenes aasta teises pooles tööjõukulude kasv.

2018. aasta võrdlusbaasis ei sisaldu eelnenud aastal Tallinnas avatud viite uut supermarketit ning Hiiumaa rändpoodi, kuid võrdlusbaas on suurem Tallinnas suletud supermarketi võrra.

Supermarketite segmenti kuulub 2018. aasta lõpu seisuga Selveri kauplustekett 53 Selveri kaupluse, eSelveri, rändpoe ning kohvikuga, kogumüüginna 99,9 tuhat m² ning Baltimaade suurim keskusköök Kulinaaria OÜ.

Kaubamajad

Kaubamajade ärisegmendi 2018. aasta müügitulu oli 100,9 miljonit eurot, mis jäi eelnenud aastale alla 1,5%. Kaubamajade segmendi aruandeaasta müügitulu müüginna ruutmeetrile oli 0,31 tuhat eurot kuus, mis oli 1,2% madalam kui 2017. aastal. Kaubamajade segmendi 2018. aasta maksueelne kasum oli 3,8 miljonit eurot, mis jäi aastatagusele tulemusele alla 12,2%. Kaubamajade segmendi müügitulu mõjutas pikem ja jõulisem suvine allahindluskampaania, kuna pikk talv ja varakult alanud suvi ei soodustanud kevadkaupade müüke. Suviseid müüke mõjutas veel olulisel määral Gonsiori tänava remont ja Tammsaare pargi renoveerimine, mis häiris kogu kesklinna liiklust ja jalakäijate liikumist, takistades klientide ligipääsu ja vähendades Tallinna müüginna sisenejate arvu. Lisaks toimusid 2018. aasta juulis ja augustis renoveerimistööd Tartu müüginna 2. korrusel, kus septembri alguses avati täielikult uuenenud Naiste Kingamaailm ja Meestemaailm. Aasta teise poole müügitulu mõjutas positiivselt läbi aegade edukaim Osturalli ja tugev jõulukampaania. Lähtuvalt Kaubamaja asukohast Tallinna südalinnas, on 2018. aasta tulemust oluliselt mõjutanud ka turistide arvu struktuurne muutus 2018. aastal, kus Soome turistide arv on langenud. Soome turistide ostuharjumusi on mõjutanud muudatused aktsiisipoliitikas, mis lisaks alkoholimüügi vähenemisele on toonud kaasa kaupade müügi languse ka muudes kaubagruppides nagu parfümeeria, rõivad, jalanõud ja lastekaupad.

I.L.U. kosmeetikakauplusi opereeriva OÜ TKM Beauty Eesti 2018. aasta müügitulu oli 4,6 miljonit eurot, mis vähenes 2017. aasta müügituluga võrreldes 0,7%. 2018. aasta kahjum oli 0,2 miljonit eurot, mis oli 2017. aasta kahjumist väiksem 0,1 miljoni euro võrra. Aruandeaastal suleti veebruaris mitterahuldava äritulemuse tõttu Tartu Kvartali kauplus. Aasta vältel pöörati jätkuvalt tähelepanu sortimendianalüüsile kaupluste lõikes, seda nii kliendile atraktiivse uue kauba pakkumise kui ka varude optimaalse tasakaalu eesmärgil. Septembris avati põhjalikult uuendatud I.L.U. e-pood, mis võeti klientide poolt hästi vastu.

Autokaubandus

Autokaubandussegmendi 2018. aasta müügitulu oli 114,9 miljonit eurot. Müügitulu ületas 15,3% eelnenud aasta tulused, samas KIAde müügitulu kasvas aasta kokkuvõttes 1,7%. Tugeva müügitulemuse tegi Peugeot'de müük. 2018. aastal müüdi Grupi autosegmenendis kokku 5 050 uut sõidukit. Autokaubandussegmendi 2018. aasta puhaskasum oli 3,7 miljonit eurot, olles 11,9% aasta varasemast kasumist suurem. Segmendi 2018. aasta maksueelne kasum oli 4,4 miljonit eurot, ületades 2017. aasta kasumit 13,4%.

2018. aasta autokaubandussegmendi edu aluseks võib lugeda tüürettevõtetest edasimüüjate väga edukat aastat. Kõik kolm jaemüüjat Viking Motors AS Tallinnas, Forum Auto SIA Riias ja KIA Auto UAB Vilniuses täitsid kasumiootusi. KIA Auto AS ehk KIA maaletooja majandustulemused olid ootuspärased, kuigi eelnenud aasta ülikõrget tulemust ei ületatud. Kokkuvõttes võib öelda, et autokaubandussegmendi jaoks oli 2018. aasta rekordaasta nii käivete, kasumi kui ka müüdüde uute autode arvu poolest.

Uute autode müügi kasv taga on üldine autoturu kasv Baltikumis ja seda eriti Leedus ning Lätis. Lätis võideti KIAga mitmed olulised hanked, mis kasvatasid sealset KIA turuosa. KIA müügi kasv on toetanud KIA maaletooja poolt tehtud aktiivne turundus ja efektiivselt suunatud meediakampaaniad. Endiselt on KIAdest müüdüimad mudelid linnamaastur Sportage ja väike keskklassi mudel Ceed. Lisaks on edukalt jätkunud uute OPELi sõidukite müük. Müüdüimad OPELi mudelid on klientide poolt hästi vastu võetud täiesti uus keskklassi sõiduauto OPEL Insignia, linnamaastur Mokka X ja väike keskklassi sõiduauto Astra. Oluliselt toetas käibekasvu Peugeot edasimüüja staatuse saamine 2017. aasta lõpus ja selle äri lisandumine autokaubandussegmendi senisele tegevusele. Võib nentida, et Peugeot äri käivitamine ületas ootusi nii teeninduse külastatavuse ja kui ka uute autode müügist tuleneva käibe osas. Peugeot müüdüimad mudelid on linnamaasturid 2008, 3008 ja 5008 ning tarbesõidukitest Peugeot Traveller/Expert ja Partner.

Jalatsikaubandus

2018. aasta müügitulu jalatsikaubanduse segmenendis oli 9,8 miljonit eurot, vähenedes eelnenud aastaga võrreldes 11,2%. Müügitulu mõjutas müüginna optimeerimine, mille tulemusel tegutses jalatsikaubanduse segment 2018. aastal ligi kümnendiku võrra väiksemal müüginnal võrreldes 2017. aastaga. Segmendi 2018. aasta maksueelne kahjum vähenes võrreldes 2017. aastaga oluliselt. Kokku paranes tulemus 2,7 miljoni euro võrra, millest 2,2 miljonit eurot moodustas 2017. aastal firmaväärtuse allahindlus. 2018. aastal lansseeris jalatsikaubanduse segment ABC Kinga kauplustes uue visuaalse kontseptsiooni. Aruandeaasta teises pooles avati Ülemiste ja Kristiine Kaubanduskeskustes kaks klientide poolt hästi vastu võetud uuendatud kontseptsiooniga

ABC Kinga kauplust. Koos kontseptsioonimuudatustega panustati enam personali koolitusse, tänu millele vähenes personali volavus ja paranes üldine teeninduskvaliteet. Uuenenud hankekanalid toetasid marginaali paranemist võrreldes 2017. aastaga.

Kinnisvarad

Kinnisvarade segmendi 2018. aasta grupiväline müügitulu oli 5,4 miljonit eurot. Müügitulu kasvas 2017. aastaga võrreldes 8,1%. Kinnisvarade segmendi 2018. aasta maksueelseks kasumiks kujunes 10,2 miljonit eurot, jäädes eelnenud aasta sama perioodi tulemusele alla 29,4%. Segmendi müügitulu kasvule andis suurima panuse tihedas konkrentsis häid tulemusi näidanud Tartu Kaubamaja Keskus. Aasta jooksul on müügikasvu toetanud ka Peetri Selveri vahetus naabruses avatud tankla ja tanklakauplus. Aruandeaasta lõpus anti grupivälisele osapoolele osaliselt üürile Lätis Ogres asuv hoone. Kinnisvarade segmendi kasumi vähemist mõjutasid varasemad grupisisesed Läti kinnisvaraga seotud lepingud, mis on praeguseks lõppenud. Samuti mängis kasumi vähenemises rolli kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus, mille ulatus jäi alla 2017. aastal toimunud ümberhindlustele.

E-pood

Grupi e-poodide arendamine on ka 2019. aastal üheks suurimaks prioriteediks, pöörates erilist tähelepanu kasutusmugavuse jätkuvalle tõstmisele ning uute teeninduslahenduste väljatöötamisele. Eesmärgiks on hoida Kaubamaja Grupi ettevõtete kõrget teenindustaset ka e-poodides ning ületada selles ülikiirelt muutuv valdkonnas klientide ootusi.

Jaekaubanduse pöördumatuks arenguks viimasel aastakümnel on olnud e-kanalite tormiline areng. Loomulikult arenguosaks on järjest suurema osa müügitulu liikumine e-kanalitesse. Grupp alustas e-poodide arendusega mõned aastad tagasi ning tänaseks töötab neli klientide poolt tihedalt külastatud e-poodi.

Suurima müügikäibe ning külastatavusega on Selveri e-kauplus, kus nõudlus eSelveri mugava ja kvaliteetse teenuse järele on endiselt kasvamas. eSelveri kolmandal tegevusaastal kasvas müügikäibe ligi 40%, samuti kasvasid nii tellimuste maht kui oste sooritanud klientide arv. 2018. aasta suurimaks strateegiliseks muudatuseks oli Baltimaade suurima toidukaupade e-poe komplekteerimiskeskuse rajamine aasta lõpus, tänu millele on võimalik kasvatada efektiivsust, suurendada teenindusmahtu ja pakkuda klientidele senisest kiiremat teenust. Eesmärgiks on toimetada klientidele tellitud kaup kätte juba samal päeval. eSelveri teeninduspiirkond laienes aprillis Pärnumaale ja läbi aasta jätkus laienemine ka Harjumaal. Lisaks on klientidel sobival ajal võimalik eelpakitud tellimustele ise järele minna Selverite väljastuspunktidesse. Lisandus 4 uut eSelveri tellimuste väljastuspunkti: Kotka, Laagri, T1 ja Kolde Selverites. eSelverist tellitud kaubale saavad kliendid järele minna kokku üheteistkümmesse Tallinna Selveri infoletis asuvasse väljastuspunkti. Aasta jooksul lisandus kaks uut koostööpartnerit ning tarneviisi: Cleveron/Cleverpod personaalsed pakikapid ja uudne Starship robotkuller Tallinnas Mustamäe piirkonnas. eSelver on saanud mitmeid tunnustusi - „Kliendid kiidavad“ Hea teeninduse kuul klientide poolt enim kiidetud e-teeninduse eest ja 2018. aasta jaeturu seire raames tehtud e-poodide kasutamise küsitluses saavutatud ülekaalukas esikoht. Klientide rahulolu ja kvaliteetne teenindamine on meile väga oluline ja hoolimata juba üle 16 tuhande erineva igapäeva toidu-, esmatarbekauba, gurmee- ja värskes kauba valikust, käib pidev töö nii sortimendi laiendamise, kui e-poodi uute kasutusmugavuste lisamiseks.

Kaubamaja e-pood jätkas 2018. aastal hoogsalt kasvamist. Lisaks ostude arvule täienes märgatavalt kaubavalik ja e-poodi jõudis rida uusi populaarseid kaubamärke ilu-, moe-, kodu- ja lastekaupade ning gurmeetoodete vallast. Kaubamaja e-poe fookuses on moekaubandus ja ilutooted, mille järjest laieneva kaubavaliku on kliendid hästi vastu võtnud. Läbi Kaubamaja e-poe jõuavad kaubad hõlpsasti ka nendeni, kes Tallinnas ja Tartus asuvasse Kaubamaja müügitubadesse tihti ei satu. Ostude sooritamise mugav ja turvaline ning kaupa tarnitakse üle Eesti.

Grupi üheks staapikamaks ning siiani väga toeka müügituluga e-poeks on Selver ASi tütarettevõtte Kulinaaria OÜ oma kaubamärgi Selveri Köögi peolauatoodete tellimisportaali, mille valikus on hulgaliselt salateid, valmistoite, magustoite ning kondiitri- ja pagaritooteid. Kaupade väljastuspunktideks on üle-eestiline Selverite kauplusevõrk.

Neljanda e-poena tegutseb I.L.U. e-pood, mis viidi aruandeaasta lõpul täielikult uuele platvormile võimaldades pakkuda kogu I.L.U. kaupluse kaubavalikut kaasaegses ja kiires ostukeskkonnas.

Turvaäri

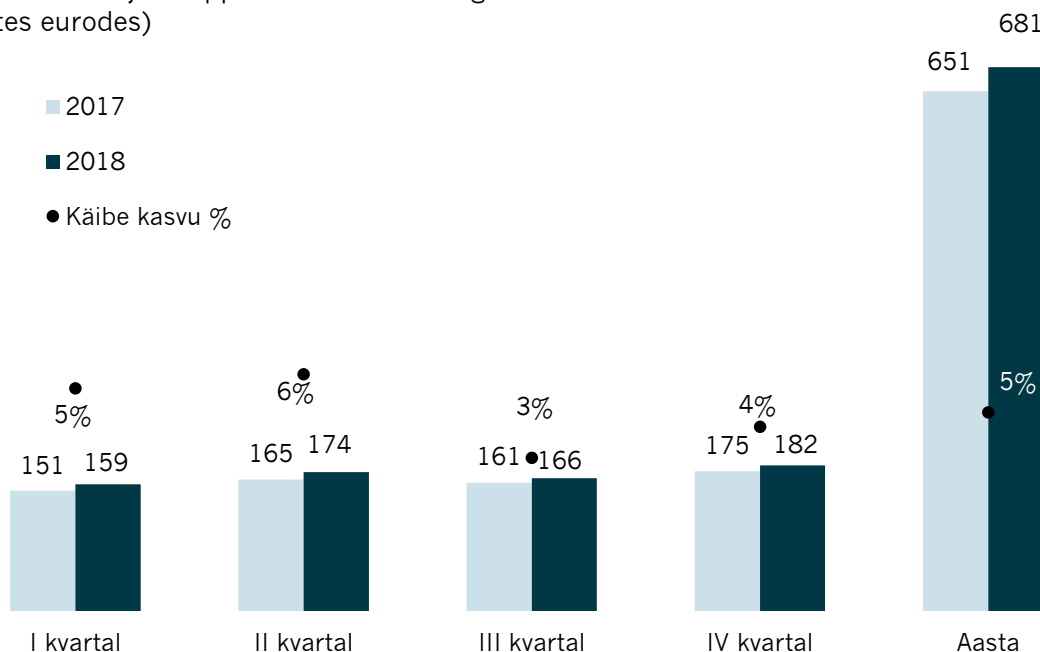
Kaubamaja turvaosakonnast välja kasvanud turvateenus viidi 2012. aastal eraldi ettevõttesse Viking Security AS, mis on sealt alates aidanud palju kaasa kogu Grupi jaekaubanduse puudujääkide vähendamisele ja valveteenuste säästmisele läbi parimate turvalahenduste. Tänapäevaks on ettevõtte kujunenud universaalseks turvaettevõtteks, kelle tooteportfellis on mitmeid turvateenuseid ja valvelahendusi alates lihtsamatest mehhatud ja tehnilise valve teenustest kuni keerulisemate valve- ja videosüsteemide projekteerimise, paigalduse ja hoolduseni. Eraldi valdkonnana pakub ettevõtte inventeerimisteenuseid jaekaubanduses. Viking Security kuulub Eesti Turvaettevõtete Liitu. Suuremate klientide hulka kuuluvad mitmed suured kaubandusettevõtted ja kõrgendatud turvalisust pakutakse Välisministeeriumile ja Kaitseministeeriumile.

Kaubamaja segmendis kajastatava turvaettevõtte kasv jätkus 2018. aastal kõigis turvavaldkondades ning kasvasid nii käive ja kasum kui turuosa. Tänapäevaks on Viking Security kasvanud 8,9 miljoni eurose käibega Eestis tugevat neljandat turupositsiooni hoidvaks kasumlikuks ja kiiresti arenevaks turvaettevõtteks, kus töötab 320 töötajat. Üle poole müügitulust teenitakse väljastpoolt Gruppi. Kiireimat kasvu näitas inventeerimisteenuste valdkond, kus lisandus mitmeid uusi kliente ja käive kasvas 45%. Valve teenuste poolel olid olulised mitmed kombineeritud teenuste lepingud ja juhtimiskeskuse arendamine. Viking Securityt tunnustati ka Aasta Turvalahendus auhinnaga. Turvatehnika valdkond sõlmis mitmeid uusi suuri lepinguid ja laiendas tegevusvaldkonda. 2019. aastal on plaanis kasvada kõigis valdkondades ja arendada uusi teenuseid.

Äritegevuse hooajalisus ja riskid

Tallinna Kaubamaja Grupi äritegevuses ei ole suuri hooajalisi kõikumisi. Jaekaubandusele iseloomulikult on esimese kvartali müügitulu ligikaudu 10% madalam ja neljanda kvartali müügitulu ligikaudu 10% kõrgem kvartalite keskmisest müügitulust. Ajalooliselt mõjutab sesoonsus mõningal määral müügitulu neljandas kvartalis, mil müügitulu moodustab ligikaudu 27% kogu aasta müügitulust.

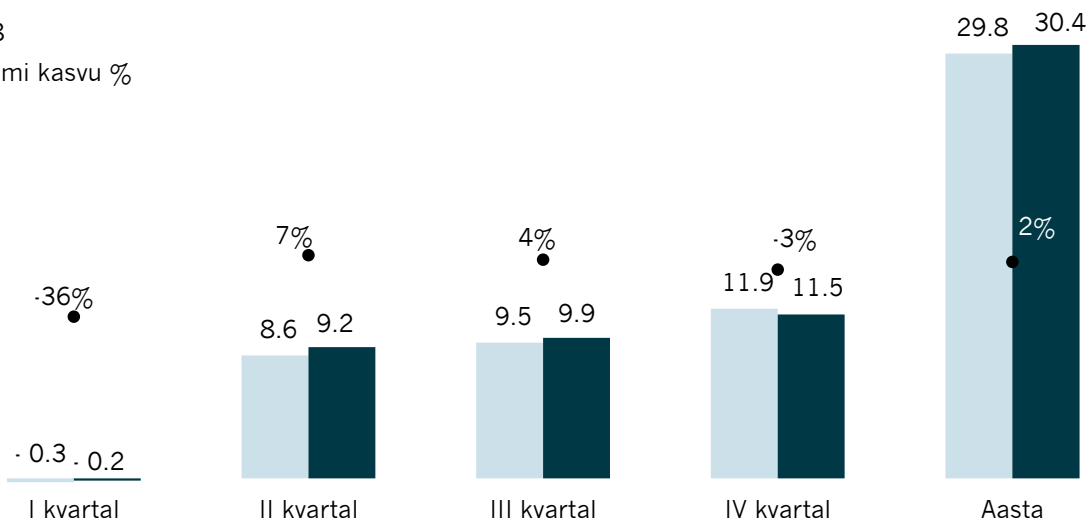
Tallinna Kaubamaja Grupp AS kontserni müügitulu
(miljonites eurodes)



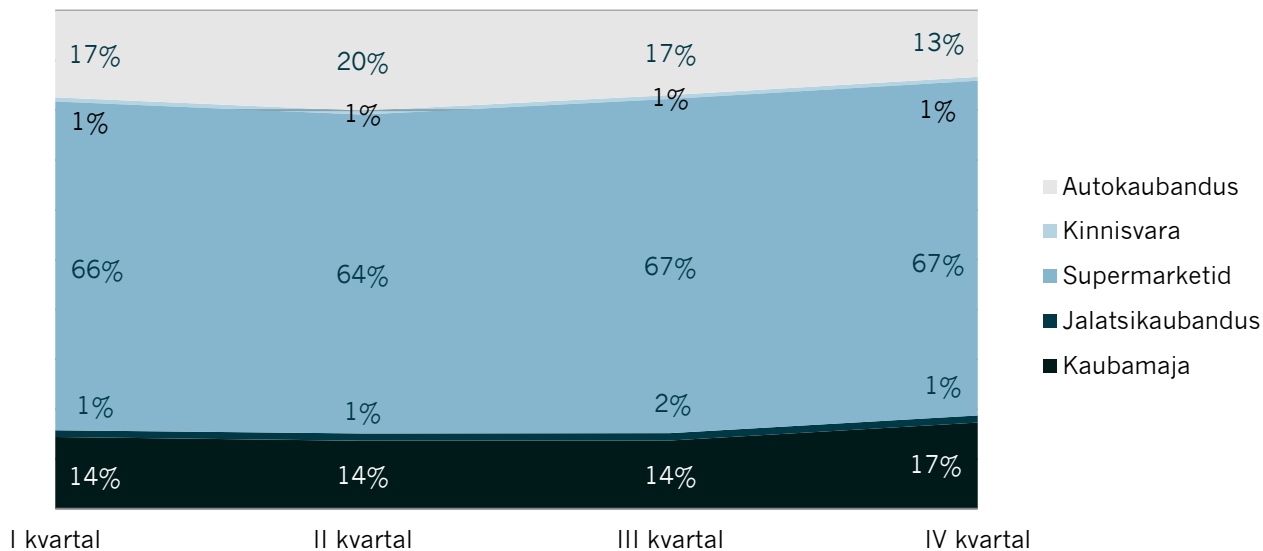
Kvartalite lõikes on võimalik välja tuua teatud struktuurne muutus Grupi ettevõtete vahelises panuses müügitulemusse.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS kontserni puhaskasum (miljonites eurodes)

- 2017
- 2018
- Kasumi kasvu %



Tallinna Kaubamaja Grupi müügitulu jagunemine 2018. aastal



Grupi peamiste riskide kirjelduse ja riskijuhtimise põhimõtted leiab raamatupidamise aastaaruande lisast 4.

Aksia

Väärtpaberi informatsioon

ISIN	EE0000001105
Väärtpaberi lühinimi	TKMIT
Nominaal	0,40 EUR
Emiteeritud väärtpabereid	40 729 200
Noteeritud väärtpabereid	40 729 200
Noteerimise kuupäev	06.09.1996

Tallinna Kaubamaja Grupi aksia on noteeritud Tallinna Börsil 06. septembrist 1996 ja põhinimekirjas alates 19. augustist 1997. Emiteeritud on 40 729,2 tuhat ühte liiki nimelist lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,40 eurot. Lihtaktsia omanikel on õigus osaleda kasumijaotuses. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Tallinna Kaubamaja Grupi üldkoosolekul. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaberite võõrandamise piiranguid. Aktsionäride omavahelistes lepingutes sätestatud väärtpaberite võõrandamise piiranguid ei ole teada. Otsest olulist osalust omab NG Investeeringud OÜ. Spetsiifilisi kontrolliõigusi andvaid väärtpabereid ei ole emiteeritud.

Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse liikmetel ei ole õigust Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiaid emiteerida ja tagasi osta. Samuti ei ole ettevõttel juhatuse ega töötajatega kokkuleppeid, milles sätestataks hüvitised seoses Väärtpaberituru seaduse 19' peatükis sätestatud ülevõtmisega.

2018. aastal valiti Tallinna Kaubamaja Grupp paremuselt teiseks börsiettevõtteks Balti piirkonnas. Alates 2008. aastast koostab uuringufirma CE Services Balti börsiettevõtete pingerida. 2017. aastal valiti parimaks börsiettevõtteks Tallinna Kaubamaja Grupp. Hindamisel peetakse oluliseks ettevõtte edukust nii juhtimise kui ka käibenäitajate poolest. Tallinna Kaubamaja Grupp on teinud viimaste aastatega läbi väga suure arengu, seda tänu lojaalsetele klientidele ja töötajatele.

Dividendipoliitika

Grupp on eelnevatel aastatel järjepidevalt maksnud aktsionäridele dividende. Kutses aktsionäride üldkoosolekule, mis avaldati 26.02.2018, tegi juhatuse ettepaneku maksta dividende 28,1 miljonit eurot ehk 0,69 eurot aktsia kohta. Aktsionäride üldkoosolek kiitis ettepaneku heaks. Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

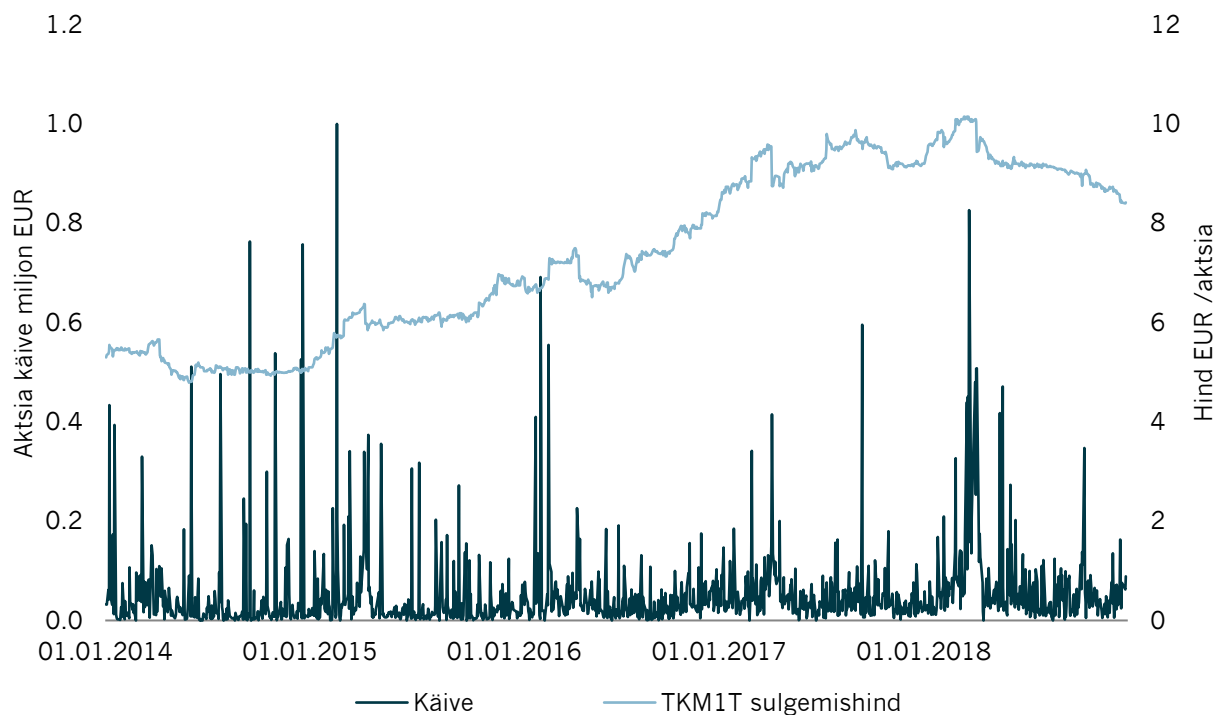
- Grupi jätkusuutlikkuse ja arengu tagamiseks vajaliku optimaalse kapitali struktuuriga;
- Väärtpaberituru üldise kapitali-tootlusega;
- Tuumiaktsionäride dividendi-ootustega.

Grupil oli 31.12.2018 seisuga 6 253 aktsionäri ning aktsiad jagunesid:

Omanike struktuur	Aktsionäride arv	Aktsionäride osa-kaal%	Aktsiate osa-kaal%	Häälte osakaal
Eraisikud	5 628	90,0%	13,4%	13,4%
Eesti ettevõtted	559	8,9%	3,1%	3,1%
Eesti finantsasutused	13	0,2%	3,4%	3,4%
Välismaised ettevõtted	2	0,0%	0,0%	0,0%
Välismaised finantsasutused	49	0,8%	7,5%	7,5%
ING LUXEMBOURG S.A.	1	0,0%	5,6%	5,6%
OÜ NG INVESTEERINGUD	1	0,0%	67,0%	67,0%
Kokku	6 253	100,0%	100,0%	100,0%

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	Aktsionäride osa-kaal%	Aktsiate osa-kaal%	Häälte osakaal
1–100	2 008	32,1%	0,3%	0,3%
101–1 000	3 017	48,2%	2,9%	2,9%
1 001–10 000	1 116	17,8%	7,3%	7,3%
10 001–100 000	95	1,5%	5,6%	5,6%
100 001–1 000 000	15	0,2%	11,3%	11,3%
1 000 001–...	2	0,0%	72,6%	72,6%
Kokku	6 253	100,0%	100,0%	100,0%

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2014 kuni 31.12.2018.



Aktsia kauplemisajalugu

Eurodes

	2014	2015	2016	2017	2018
Keskmine aktsiate arv (1000 tk)	40 729	40 729	40 729	40 729	40 729
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 368 070	1 933 408	1 647 752	1 452 599	2 017 514
Dividend / puhaskasum	80%	96%	100%	94%	95%*
P/E	10,2	12,4	13,0	12,6	11,3
P/BV	1,2	1,5	1,6	1,8	1,5
Avamishind	5,35	5,1	6,72	8,29	9,28
Aktsia hind, kõrgeim	5,69	7,0	8,30	9,90	10,25
Aktsia hind, madalaim	4,79	5,03	6,49	8,27	8,32
Aktsia hind, aasta lõpus	5,1	6,74	8,23	9,20	8,42
Aktsia hind, aasta keskmine	5,15	6,07	7,25	9,23	9,26
Käive (miljon)	12,19	11,60	11,87	13,38	19,03
Turuväärtus (miljon)	207,72	274,51	335,20	374,71	342,94
Puhaskasum aktsia kohta	0,5	0,5	0,6	0,7	0,7
Dividend aktsia kohta	0,40	0,52	0,63	0,69	0,71*
Omakapital aktsia kohta	4,3	4,4	5,0	5,1	5,5

**vastavalt kasumi jaotamise ettepanekule*

P/E = aktsia hind aasta lõpus / kasum aktsia kohta

P/BV = aktsia hind aasta lõpus / omakapital aktsia kohta

Isikuandmete kaitse

Grupp peab isikuandmete korrektset ja õiguspärast töötlemist oma tegevuse igas aspektis äärmiselt oluliseks ja tegeleb isikuandmete töötlemise korrektsuse tagamisega igapäevaselt. Seoses 25.05.2018 kehtima hakanud Euroopa Liidu isikuandmete kaitse üldmäärusega viidi Grupis läbi täiendav põhjalik isikuandmete töötlemise protsesside kaardistamine. Kaardistamise tulemusel veenduti, et Grupis kasutusel olevad isikuandmete töötlemise protsessid on turvalised ja asjakohased ning kõiki õigusaktidest tulenevaid isikuandmete töötlemise nõudeid täidetakse korrektset.

Isikuandmete kaitse üldmäärusega kehtima hakanud uutest kohustustest tulenevalt määrati Grupi-ülene andmekaitse spetsialist, kelle töö põhieesmärgiks on Grupi ja tütarettevõtete teavitamine ja nõustamine andmekaitse õigusaktidest tulenevatest kohustusest ning isikuandmete kaitsega seotud küsimuste lahendamine. Grupi kodulehel avaldati Grupi-ülene privaatsuspoliitika, mis sätestab põhimõtted, mille alusel Grupp ja tütarettevõtted isikuandmeid töötlevad. Lisaks loodi kõigile Grupi ettevõtetele isikuandmete töötlemise ülevaade, mis sisaldab kasutusel olevate andmetööstustoimingute kaardistust ning ülevaadet Grupi ettevõtete poolt sõlmitud andmekaitse kokkulepetest. Grupi ettevõtetes viidi personali teadlikkuse tõstmiseks läbi andmekaitsealased koolitused ning Grupi-ülene andmekaitse spetsialist jätkab antud tegevust samaaegselt personali igapäevase põhjaliku juhendamisega.

Isikuandmete töötlemise regulatsiooni muudatustega seoses täiendati Grupi lojaalsusprogrammi Partnerkaardi ja Grupi e-poodide tingimusi eesmärgiga võimaldada klientidele mugavad ja turvalised lahendused oma isikuandmetega seotud õiguste teostamiseks.

Grupp tegeleb isikuandmete kaitse kõrge taseme hoidmisega regulaarselt tehes seda läbi olemasolevate süsteemide ja protsesside pideva kontrolli ja täiendamise ning vajadusel täiendavate kontrollmehhanismide loomise. Grupp kasutab isikuandmete kogumisel, säilitamisel ja töötlemisel asjakohaseid ja piisavaid ning tehnilisi ja korralduslikke turvameetmeid, mis tagavad isikuandmete järjepideva korrektse ja turvalise töötlemise. Grupi eesmärgiks on igapäevaselt tagada klientide ja personali isikuandmete tõhus ja maksimaalne kaitse ning isikuandmete töötlemise vastavus kehtivatele õigusaktidele.

Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus

Eetiline äritegevus kuulub Tallinna Kaubamaja Grupi põhiväärtuste hulka ja on meie jaoks oluliseks edufaktoriks. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist.

Suhtume väga tõsiselt vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete juurutamisse oma igapäevategevustes. Meie eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist igas tegevuses, alates kõige lihtsamast igapäevategevusest kuni mahukate investeerimisprojektideni.

SOTSIAALNE
VASTUTUS

PERSONALI
HEAOLU

INIMÕIGUSTE
JÄRGIMINE

VASTUTUS-
TUNDLIK
HANGE

KESKKONNA-
HOIDLIK
MÕTTEVIIS

VÕITLUS
KORRUPT-
SIOONIGA

Eetilisus, vastutustundlikkus ja jätkusuutlikkus tähendab Tallinna Kaubamaja Grupi jaoks kaugelt enam kui lihtsalt vastavust väliste nõuetega, see on meie pikaajalise äristrateegia ja igapäevase äritegevuse lahutamatu osa.

- Juhindume oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Hoolitseme selle eest, et meie töötajad tunneksid neid põhimõtteid ning järgiks neid oma igapäevatoos.
- Tegutseme vastutustundlikult, võttes arvesse Grupi tegevuse mõju ümbritsevale looduskeskkonnale, elanike tervisele ja elukvaliteedile ning haakumist erinevate sidusrühmade huvidega.
- Väärtustame looduskeskkonda, milles tegutseme, ja seetõttu kasutame ressursse jätkusuutlikult ning otsime pidevalt uusi lahendusi säästlikumaks tarbimiseks.
- Väärtustame inimõigusi ja järgime nende täitmist Grupis ja kõigis Grupiga seotud tegevustes, sealhulgas Grupi tarneahelas.
- Võitleme korruptsiooniga lähtudes ausast ja läbipaistvast äripidamisest.
- Täidame meie tegevust reguleerivaid nõudeid. Selleks oleme korraldanud Grupis sisemised protseduurid ning kehtestanud korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas firmaautode kasutamist, majanduslike huvide deklareerimist, siseteabega ümberkäimist, väärtpaperitega tehingute tegemist, investeringute juhtimist, hangete läbiviimist, personali värbamist, riskide juhtimist, asjaajamist ja dokumendihaldust
- Toetame oma kliente, loome väärtust aktsionäridele ja anname oma panuse majandusse tervikuna.
- Anname oma sotsiaalse panuse ühiskonda ja pakume võimalusi ja toetust ka neile, kes vajavad rohkem abi ja tähelepanu.
- Oleme heaks naabriks kogukonnas, toetame ja julgustame keskkonnahoiu ning tervisliku eluviisiga seotud tegevusi.

Kõikehõlmav vastutustundlik ja keskkonnahoidlik mõtteviis on integreeritud Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtetesse ja äriprotsessidesse. Selline lähenemine hõlmab eelkõige hoolimist keskkonnast ja loodusressurssidest, inimõiguste järgmist, korruptsioonivastast võitlust, ausat ja avatud dialoogi töötajate, klientide, hankijate ja teiste huvigruppidega.

Kõrvuti eesmärgiga saavutada suurim võimalik efektiivsus, paneme igapäevaselt kõigis oma tegemistes rõhku keskkonnakaitsele ja püüame viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini.

Meile on oluline tõendada meie sotsiaalset ja keskkonnavalast vastutustundlikkust, olles avatud igakülgse kommunikatsiooniga. Oleme valmis andma pädevat teavet nii kõigi Grupi ettevõtete, nende strateegiate ja eesmärkide kohta kui kõnelema väiksema tähtsusega igapäevaprobleemidest. Ainult aus ja avatud dialoog ning koostöö kõigi huvigruppidega saab tagada pikaajalise eduka toimimise, arvestades tehnoloogia arengut kaasaegses maailmas.

Hea äritava

Eelkirjeldatud mõtteviisi edendamiseks on Tallinna Kaubamaja Grupp 2017. aastal kehtestanud Hea äritava, milles on koondatud ning kirjeldatud olulisemad põhimõtted, millest lähtuvalt Grupi töötajad, juhatuse ja nõukogu liikmed ning koostööpartnerid oma tegevuses juhivad.

Hea äritava on koostatud juhindudes siseriiklikest ning rahvusvahelistest suunistest ja põhimõtetest, sealhulgas Finantsinspektsiooni Hea Ühingujuhtimise tavast ja OECD juhistest rahvusvahelistele ettevõtetele, samuti ÜRO ettevõtluse ja inimõiguste juhtpõhimõtetest.

Hea äritava on avalikustatud Tallinna Kaubamaja Grupi kodulehel www.tkmgroup.ee.

Sotsiaalne vastutus

Tallinna Kaubamaja Grupp tunnetab oma rolli ja vastutust ühiskonnas ja teadvustab endale, et läbi oma tegevuste mõjutab Grupp ka ümbritsevat ühiskonda. Selle väljendamiseks järgime Grupis järgmisi valdavaks saanud sotsiaalse vastutuse põhimõtteid:

- Käsitleme Grupi Selveri keti kaupluseid kui regionaalseid kogukonna keskusi, mille ümber oleme koondanud mitmeid ühiskonnale olulisi avalikke teenuseid.
- Eelistame võimalusel, eriti just toidukaupade osas, kohalikku toodangut ja eestimaist väiketootjat.
- Viime Grupi kaubamajades ja kauplustes läbi kohalikku disaini ja tootjaid tutvustavaid üritusi.
- Osaleme aktiivselt sponseeritud tegevustes ja –programmides ja viime läbi mitmesuguseid heategevuskampaaniaid.
- Toetame spordi populariseerimist läbi noortetöö ja profispordi edendamise.
- Toetame mitmeid väiksemaid ja suuremaid kultuuriprojekte, peamiselt väljaspool suuri linnu.
- Panustame puuetega inimeste tööhõive parandamisse ning pakume töökohti inimestele, kellel on tänasel tööjõuturul keerulisem konkureerida.
- Oleme riigile abiks töökohtade loomisel ja panustame riigi maksutuludesse.

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtete poolt riigile ja kohalikele omavalitsustele tasutud maksud moodustasid 2018. aastal kokku 62,6 miljonit eurot, kasvades aastaga 0,6% (2017: 62,2). Makstud maksude kasv pidurdus seoses maksuseaduste muudatustega.

Tallinna Kaubamaja Grupi maksude tasumine 2016, 2017 ja 2018
(miljonites eurodes)



Mõned näited Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtete tegevusest sotsiaalse vastutuse põhimõtete rakendamisel:

- Tallinna Kaubamaja Grupp on 2013. aastast läbiviidava arvamuskonkursi Edukas Eesti üks algatajatest ja suurtoetajatest. Konkursi raames ajalehes Äripäev ilmuvate arvamuskonkursside peaesmärgiks on tuua

- avalikku diskussiooni ideid Eesti majanduskasvu kiirendamiseks ja inimeste heaolu suurendamiseks.
- Alates aastast 1994 on Kaubamaja olnud vaderiks merikotkastele Tallinna Loomaaias.
 - Kaubamaja on toetanud TTÜ meeskoori enam kui 14 aasta jooksul.
 - Kaubamaja on viinud läbi mitmeid kampaaniaid koostöös heategevusorganisatsioonidega, kogudes muuhulgas raha loomade varjupaigale, paljulapselistele peredele jms. Oma toetustegevustes oleme eelkõige keskendunud lastega seotud projektidele. Hulgaliselt on toimunud pisemaid laste ja lasteasutustega seotud ettevõtmisi – laulukonkursse, spordipäevi ja koolipidusid, kus Kaubamaja on tublimaid meeles pidanud meenetega. Koostöös meie klientidega viisime 2018. aasta lõpus Kaubamajas läbi heategevustoodete jõulumüügi, pool saadud tulust annetati KUMU projekti „Kunstiga kiusamise vastu“ toetuseks.
 - Koostöös Uuskasutuskeskusega on Kaubamajas avatud statsionaarsed kogumispunktid kasutatud riie- ja jalatsitele. Reklaamikampaaniate käigus kasutatavaid materjale on annetatud taaskasutuseks lasteasutustele ja erivajadustega inimeste käsitöök. 2018. aastal käivitus koostöö uut moodi taaskasutuse keskkonnaga Emmy toetamiseks moekaupade taaskasutamist ja annetamist heategevuseks.
 - Kaubamaja väärtustab Eesti moekunsti ja propageerib igakülgset Eesti disainerite loomingut. Eesti tooted on Kaubamajas erimärgistatud, et tutvustada kohalikke disaini ka turistidele, Tallinna Kaubamaja Naistemaailmas on eraldi ala Eesti moekunstnike loomingule ja Kaubamaja vaateakendel ja müügipindadel toimunud aasta jooksul mitmed Eesti disaini tutvustavad väljapanekud. Ka tulevased moekunstnikud on Kaubamajale tähtsad – julgustame koolide moeetenduste korraldamist ja aitame täita auhinna- lauda. Toetame näiteks noorte moeürituste "MoeP.A.R.K." ja "NoorMood" korraldamist ning oleme Eesti mainekaima moedisainiauhinna Kuldnõel peatoetaja.
 - Kaubamaja ja Selver liitusid 2012. aastal Mitmekesisuse kokkuleppega, millega kohustuti järgima võrdse kohtlemise ja võimaluste põhimõtteid. Panustame Grupis mitmekesisuse arendamisele. Ettevõttes, kus on väärtustatud töötajate mitmekesisus, olgu selleks erinev vanus, rass, rahvus, usutunnistus, erivajadustega töötajad, on enam teadmisi, oskusi, kogemusi, vaatenurki ning salliv tööõhkkond. Usume, et suudame seeläbi pakkuda paremat teenindust oma klientidele. 2018. aastal pälvis Kaubamaja ühena esimestest ettevõtetest Eestis mitmekesisuse märgise „Austame erinevusi“.
 - Selver korraldas juba kuueteistkümnendat aastat heategevusprojekti „Koos on kergem“, mille raames annetatakse raha haiglate laste- ja sünnitusosakondade toetuseks. Igas kaupluses kogutakse raha oma maakonnahaigla tarbeks. 2018. aastal koguti 113 000 eurot.
 - Selver on viimased aastad teinud mitmekülgset koostööd heategevusorganisatsioonidega Shalom, Toidupank, SAK Fond ja kirikukogudused, et annetada realiseerimisaja lõpus olevaid toidukaupu puudust kannatavatele peredele. Nimetatud projektides osaleb täna ligikaudu 30 Selveri kauplust.
 - Selver toetab järjepidevalt loomaparke Elistveres, Alaveskis ning Tartu loomade varjupaika.
 - Selver toetab jätkuvalt noortesporti ja on võrkpalliklubi Selver Tallinn nimisponsor. Klubi eesmärgiks on võrkpalli propageerimine kogu Eestis, samuti noortetöö ja profispordi edendamine. Klubiline tegevus toimub läbi järgmiste väljundite:
 - 2 Esindusmeeskond: Selver Tallinn;
 - 2 Noorteklubi järelkasvu kasvatamiseks: Selver/Audentes;
 - 2 Noortesordi propageerimine: Audentese Võrkpallikool;
 - 2 Rannavolle harrastamine: Caparoli Rannavolle Keskus;
 - 2018. aastal jätkas Selver jalgpalliklubi FC Flora toetamist.
 - Selver on Linnajooksude nimisponsor, kokku kuulub sarja 9 etappi, mis toimuvad üle Eesti.
 - Selver toetab väiksemaid ja suuremaid kultuuriprojekte, peamiselt väljaspool suuri linnu. 2018. aastal aidati kaasa näiteks selliste sündmuste toimumisele nagu Saaremaa Helisevate Orelite kontsert, Sõru Jazz, Järvi festival, Saaremaa Ooperipäevad, Hiiumaa Homecoming festival, Hiiu Folk, Intsikurmu Festival, huumorifestival Luige Nokk, aga samuti ka Grillfest Pärnus, Teatribuss koostöös Estonia teatriga ning meediapartnerlus ERSO-ga. 2019. aasta olulisemaks kultuuriprojektiks on Laulu- ja Tantsupeo toetamine ning koostöö alustamine Birgitta Festivaliga.

Personali heaolu ja motivatsioon

Tallinna Kaubamaja Grupi personalipoliitika eesmärk on väärtustada, arendada ja hoida Grupi töötajaid ühtsete

põhimõtete järgi, mis hõlmab personalijuhtimist ja planeerimist, läbimõeldud värbamis- ja valikuprotsessi ning sellele järgnevat eesmärgipärast ja motiveerivat arengut ja seda toetava töökeskkonna loomist. Lähtume põhimõttest, et edu aluseks on lojaalsed, pühendunud, eetilised ja tulemustele orienteeritud töötajad.

LOJAALSUS

PÜHENDUMUS

EETILISUS

TULEMUSTELE
ORIENTEERITUS

Grupi personalipoliitika oluliseks osaks on personalijuhtimine, mis on iga juhi oluline ülesanne ja mille täitmine tagab sujuva koostöö ja hea töötulemuse. Grupi personalijuhtimise peamised põhimõtted on:

- Arendame oma töötajaid ja meeskonnatööd.
- Oleme avatud ja ausad ning julgustame mitmepoolset kommunikatsiooni.
- Julgustame töötajate enesejuhtimist ja individuaalset tulemuslikkust.
- Tugineme üksmeelele ja koostööle.
- Areneme organisatsiooniks, mis õpib iga töötaja kogemustest ja teadmistest.

Tallinna Kaubamaja Grupp on üks Eesti suurimaid tööandjaid. 2018. aastal töötas meie Grupis keskmiselt 4 283 töötajat, võrreldes 2017. aastaga kasvas töötajate arv 2,4% (2017: 4 182).

Tallinna Kaubamaja Grupp hindab pikaajalisi ja püsivaid töösuhteid, mis tagavad meie töötajatele stabiilsuse nende igapäevaelus ja kasvatavad aastate jooksul nende kompetentsi, läbi mille suureneb ka Grupi konkurentsivõime.

Ligikaudu 97% meie personalist töötas 2018. aasta lõpu seisuga alalise töölepingu alusel ja 3% tähtajalise töölepinguga. Tulles vastu töötajate soovidele ja võimalustele pakub Tallinna Kaubamaja Grupp võimalusi ka osalise tööajaga töötamiseks, 2018. aasta lõpu seisuga töötas üle 16% meie töötajatest osalise tööajaga. Osalise tööajaga töötamise populaarsus on Grupis kasvanud iga aastaga, kasvu võis täheldada ka 2018. aastal.

4 283

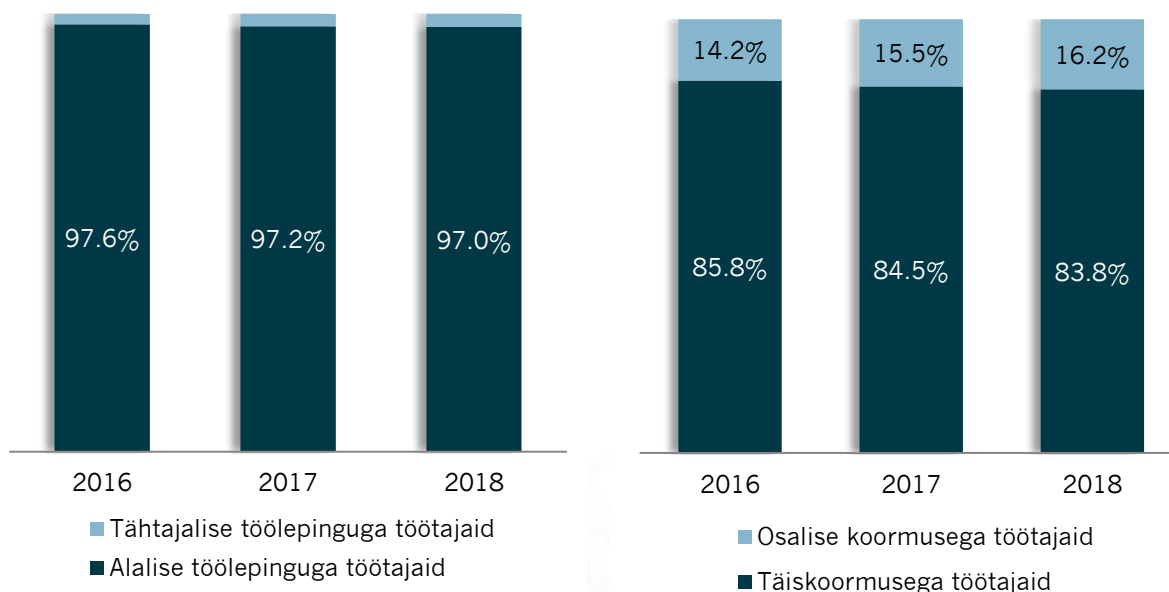
Aasta keskmine
töötajate arv
(2017: 4 182)

97,0%

Alalise töölepinguga
töötajaid
(2017: 97,2%)

16,2%

Osalise koormusega
töötajaid
(2017: 15,5%)



Arenguvõimaluste väärtustamine

Grupp hindab kõrgelt oma töötajate kogemust toetades töötajate pikaajalist ettevõttesisest stabiilset (nii vertikaalset kui horisontaalset) karjääri. Erinevad koolitus- ja atesteerimisprogrammid ning mitmesugused muud motiveerimisvahendid toetavad töötajate teenindusvalmidust, tulemustele orienteeritust ja pühendumist meie ettevõtetes.

SISE- JA TÄIEND-
KOOLITUSED

MENTORLUS-
SÜSTEEM

JUHTIMISKOMPE-
TENTSI
ARENDAmine

PUUETEGA
INIMESTE
KAASAMINE

PRAKTIKA-
VÕIMALUSTE
LOOMINE

Töötajatele pakutakse erialaseid täiendkoolitusi nii Eestis kui ka välisriikides. Grupi koolitustundide kogumaht oli 2018. aastal üle 19,9 tuhande tunni, mis oli 2,1% rohkem kui aasta varem. Mõnevõrra vähenes koolitustundide arv töötaja kohta, mis 2018. aastal oli keskmiselt töötaja kohta 4,6 tundi (2017: 4,7). Tähtsal kohal on ettevõtetes pakutavad oma ala spetsialistide poolt läbiviidavad sisekoolitused, mille mahtu ja valikut oleme järjepidevalt kasvatanud vastavalt töötajate vajadustele ning ootustele.

19,9 tuhat

Koolitustundide
kogumaht

(2017: ca 19,5 tuhat)

4,6 tundi

Koolitustundide maht
töötaja kohta

(2017: 4,7)

71

Praktikakohta
noortele

(2017: 71)

Kaubamaja sisekoolitus pakub kõrgetasemelisi teeninduse ja meeskonnatöö koolitusi. Süsteemne teeninduse juhtimine, kus koolitamine, hindamine ja tagasiside loovad ühtse terviku, võimaldas Kaubamajas 2018. aastal hoida ja veelgi parandada teeninduskvaliteedi taset. Sisekoolitajatena jagavad oma kogemusi juhid, kogenud spetsialistid ja Teenindusklubi liikmed.

Samuti jätkati Selveris tegevustega suurendamiseks sisekoolituste mahtu ja Selveri sisekoolitajate poolt läbiviidavaid teeninduskoolitusi eesmärgiga veelgi parandada teeninduskvaliteeti ning pakkuda töötajatele võimalust ennast täiendada ning arendada. 2018. aastal osales Selveri sisekoolitusprogrammides kokku 1282 töötajat. Hästi toimib ka eelmistel aastatel juurutatud mentorluse süsteem, mis aitab vähendada personali voolavust, tagada uue töötaja kvaliteetne väljaõpe ning kergendada ettevõttesse sisseelamist. Selveris on sisekoolituste läbiviijateks kaupluste juhatajad ja erinevate valdkondade spetsialistid. Sisekoolitajad annavad oma panuse nii uute töötajate sisseelamise protsessi kui juba kogenud töötajate teadmiste värskendamisse.

Ettevõtetes on jätkuvalt fookuses juhtimiskompetentside arendamine. Kaubamaja juhtidele käisid 2018. aastal esinemas mitmed põnevad lektorid, kes praktikutena jagasid tähelepanuväärseid juhtimiskogemusi. Tagamaks Grupi ettevõtete juhtidele ja spetsialistidele võimalus saada osa ühest maailma parimast, Nordic Business Forum ärikonverentsist, leiti võimalused vaatamaks ühekoos videosilla vahendusel konverentsi otseülekannet.

Uute töötajate väljaõppeks ja sisseelamisperioodi tõhustamiseks on Grupis loodud koolitusprogrammid, mida viivad läbi erinevad spetsialistid, kelle kogemused pikaajalise staaži vältel tagavad koolituse kõrge kvaliteedi ja õppimise tulemuslikkuse. Uutele juhtidele määratakse sisseelamisperioodiks mentor ning uute töötajate sisseelamise toetamiseks toimib läbimõeldud juhendamissüsteem. Töötajate jätkuv areng ja motiveeritus tagatakse atesteerimis- ja pädevustasemetega süsteemi abil, mis on vastavuses ettevõtete põhiväärtuste ja ametikohtade kompetentsimudelitega.

Töötajate järelkasvu tagamiseks on Tallinna Kaubamaja Grupp pakkunud tudengitele erinevaid praktikavõimalusi, 2018. aastal pakkusime praktikavõimalusi kokku 71-le noorele praktikandile. Meie Grupi ettevõtetel on hea koostöö ka üle Eesti paiknevate ametikoolide ja muude õppeasutustega, olles neile praktikabaasiks ning koostööpartneriks koolituste osas. Samuti oleme oma töötajatest tudengitele abiks kursuse- ning lõputööde kirjutamisel pakkudes võimalust kasutada Grupi ettevõtteid uurimisobjektina. Selline võimalus loob Grupi ettevõtetele järelkasvu edasipüüdlikest ja arenemissooviga inimestest.

2018. aastal on jätkunud aktiivne koostöö Töötukassaga nii praktikavõimaluste pakkumiseks kui töötajate vabade ametikohtade vahendamiseks. Selver ja Kaubamaja on sõlminud Töötukassaga töövahenduse- ja koostöölepingu, mille eesmärgiks on leida erinevaid täiendavaid koostöövõimalusi töötajate värbamisel ja täiendõppel.

Koostöös Töötukassaga on Tallinna Kaubamaja Grupp panustanud puuetega inimeste tööhõive parandamisse ning pakkunud töökohtasid inimestele, kellel tänasel tööjõuturul on keerulisem konkureerida.

Töökeskkonna väärtustamine

Tallinna Kaubamaja Grupp lähtub oma tegevustes põhimõttest, et turvaline töökeskkond on meie personali üks põhiõigusi.

Töökeskkonna ohutuse ja tervishoiu tagamiseks oleme loonud meetmete süsteemi, mis hõlmab tervisekontrolli, regulaarset väljaõpet tööohutuse nõuete osas (sh tuleohutus- ja esmaabikoolitused), riskianalüüside läbiviimist ning kaitsevahendite võimaldamist. Oleme Grupis loonud süsteemi töökeskkonnavolinike aktiivseks kaasamiseks tervisliku töökeskkonna eest hoolitsemisse. 2018. aastal oli Grupis kokku 44 tööõnnetuse juhtumit (2017: 56).

TURVALINE
TÖÖKESKKOND

ÜHIS-
ÜRITUSED

TERVLIKUD
ELUVIISID

MITMEKESISUS

Levinud on ühisüritused, mis panevad aluse heale õhkkonnale ja koostööle meeskondades. 2018. aastal jätkas Selver Kultuuriklubi projektiga, mille eesmärgiks on korraldada ettevõtte personalile ühiskülastusi erinevatele kultuuriüritustele nagu muuseumid, teatrietendused, kontserdid jne. Olulisemaid tähtpäevi tähistame ikka koos oma töötajatega, pidamaks neid meele ja hindamaks nende panust korraldas Kaubamaja Kumu kunstimuuseumis piduliku vastuvõtu, kuhu olid oodatud kõik ettevõtte töötajad.

Grupp toetab tervislike eluviiside järgimist töötajate seas, suurendades töötajate teadlikkust oma tervise eest hoolitsemisel, luues turvalise ja tervist säästva töökeskkonna, võimalusi nii sportimiseks, lõõgastumiseks ning tervislikeks lõuna- ja puhkepausideks mugavas keskkonnas (puhketubades), perearstiteenuse kasutamiseks ning vererõhuaparaatide, massaažitoolide ja massaažiteenuse kasutamiseks. Grupi töötajad saavad kasutada individuaalseid ja meeskondlikke sportimisvõimalusi. Jätkuvalt osaletakse meeskondadega ka erinevatel rahvaspordiüritustel. Toetame tervislike eluviiside järgimist töötajate seas ja pakume töötajatele pere ja tervise eest hoolitsemisega seotud soodustusi. Toimuvad tervisenädalad töötajatele, kus soovitusi ja teadmisi jagavad paljud tervisespetsialistid ning -ekspertid.

Samuti panustame Grupis mitmekesisuse arendamisele väärtustades sallivat tööõhkkonda ja töötajate mitmekesisust, olgu selleks erinev vanus, rass, rahvus, usutunnistus või erivajadustega töötajad.

Tööjõukulud

Tallinna Kaubamaja Grupi tööjõukulud (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid 2018. aastal kokku 67,7 miljonit eurot, kasvades aastaga 8,7%. Kuu keskmine tööjõukulu töötaja kohta oli 2018. aastal 993 eurot, kasvades võrreldes 2017. aastaga 6,1%. Töötasusid on korrigeeritud määral, mis aitab hoida ära tööjõu voolavuse kasvu ja efektiivsuse langust seoses värbamisvalikute kitsenemisega.

Tallinna Kaubamaja Grupi tööjõukulud aastatel 2016, 2017 ja 2018
(miljonites eurodes)



Inimõiguste järgmine ja vastutustundlik hange

Tallinna Kaubamaja Grupp austab ÜRO poolt kehtestatud „Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni“ ja panustab selles deklaratsioonis kuulutatud eesmärkide tagamisse läbi inimõiguste ja põhivabaduste järgimise kõigis oma tegevustes.

Grupp on analüüsinud oma tegevusi ja hinnanud võimaliku riskikohana inimõiguste ja põhivabaduste kaitses Grupi tarneahela. Sellest tulenevalt oleme võtnud eesmärgiks järjepidevalt arendada oma hanke vastutustundlikkust ja jätkusuutlikkust. Vastutustundlikkus on meie hankeprotsessi oluline osa, mis hõlmab lisaks tootespetsiifilistele kvaliteedinõuetele ka mitte-diskrimineerimise põhimõtteid ning töö- ja inimõiguste austamist, pöörates suuremat tähelepanu hangetele kõrge sotsiaalse riskiga riikidest (nt Aafrika, Aasia, Lõuna- ja Kesk Ameerika riigid).

TOOTESPETSIIFILISED
KVALITEEDINÕUDED

MITTE-DISKRIMINEERIMISE
PÕHIMÕTTED

TÖÖ- JA INIMÕIGUSTE
AUSTAMINE

2018. aastal hankisid Tallinna Kaubamaja Grupile tooteid kokku üle 3 000 tarnija. 74% Tallinna Kaubamaja Grupi tarnijatest on kohalikud ettevõtted ning 42% kaupadest kodumaist päritolu.

Sotsiaalse vastutuse seisukohalt on Tallinna Kaubamaja Grupil tarnijaid ka kõrgema sotsiaalse riskiga riikidest, sellisteks riikideks on meie jaoks mõned Aafrika, Aasia, Lõuna- ja Kesk Ameerika riigid. Ostud nendest riikidest on siiski väga minimaalsed ja moodustasid 2018. aastal ligikaudu 2,4% kõigist sisseostudest.

3 000

Tarnijaid

(2017: ca 2 900)

74%

Oste kodumaiste
tarnijate vahendusel

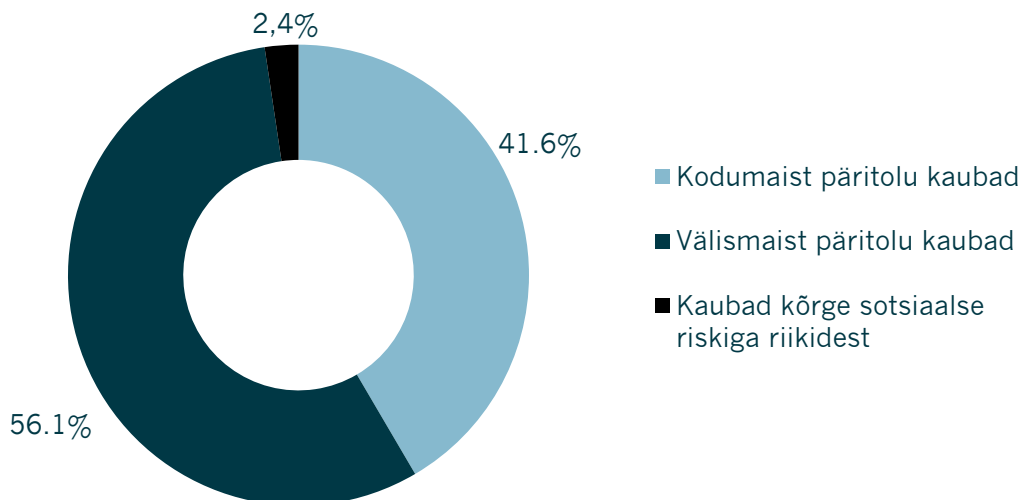
(2017: 64%)

42%

Kodumaist päritolu
kaubad

(2017: 43%)

Tallinna Kaubamaja Grupi kaupade päritolu jagunemine 2018. aastal



„Private Label“ tooted

0,8% Tallinna Kaubamaja Grupi ostetud toodetest moodustavad „Private Label“ tooted, millest omakorda 18,7% on ostud kõrge sotsiaalse riskiga riikidest. Kõrge riskiga riikide toodete ulatus varieerub sõltuvalt tootekategooriatest, see on kõrgem tekstiilitoodete ja tööstuskaupade osas ja madalam toidukaupade osas.

Grupi põhimõte on vastutada omatoodete (*Private Label*) ja nende ohutuse eest. Selle tagamiseks oleme oma hangetes:

- Leidnud tootjad, kellel on võimekus toota just meile sobivaid tooteid.
- Analüüsinud toodete ja sealhulgas ka nendes kasutatava tooraine tootmise asukohaga seotud riske.
- Tuvastanud tootjatel vajalike sertifikaatide olemasolu ja vastavuse nõuetele.
- Sõlminud hankelepingud, mis sätestavad konkreetset nõuded nii toodangule kui ka selles kasutatavale toormaterjalile.

Meie „Private Label“ toodete kvaliteet ja ohutus on järjepideva jälgimise all, teostame kontroll-analüüse ja kuu-lame klientide tagasisidet. Toteid, mis on juba tootevalikusse jõudnud, testitakse vastavalt iga-aastasele riski-kontrolli kavale. Näiteks liha- ja kalatooted testitakse aastas mitmeid kordi, samas mitte-toidukaupu mõnevõrra harvemini.

Toodete jälgitavus ja päritolu

Tallinna Kaubamaja Grupi müügitubades ja kauplustes müüdatavate toodete jälgitavus ja nende päritolu tuvastamine on oluline nii Grupile kui ka meie klientidele. Sellest tulenevalt me:

- Väärtustame kohalikku kvaliteetset toitu ja pakume seda kliendile võimalikult suures ulatuses.
- Soosime võimalusel kohalikke tootjaid, sealhulgas ka väiketootjaid.
- Avalikustame toodete ja nendes kasutatava tooraine päritolumaad kliendile võimalikult selgelt ja lihtsalt.
- Jälgime töötingimusi ja inimõiguste austamist oma tarneahelas.

Oleme teadlikud meie klientide kasvavast eelistusest tarbida eelkõige kohalikku toodangut ja toidukaupu. Sellest tulenevalt oleme iga aastaga suurendanud kohaliku kauba valikut oma kaubamajades ja kauplustes. 2018. aastal moodustasid kodumaise päritoluga kaubad ligikaudu 42% kõigist kaupadest. Järgmistel aastatel on meie eesmärgiks veelgi täiendada ja suurendada kodumaise kauba valikut.

Tallinna Kaubamaja Grupi eesmärgiks on oma tarneahela väga hea tundmine ja selle läbipaistvuse tagamine, läbi mille me tuvastame toodetega seotud riskid ja võimalused ning toetame vastutustundlikku tootmist. Oleme läbi aastate näinud palju vaeva parandamiseks töötingimusi meie tarneahelas.

Meie Grupi kaubamajades ja kauplustes müüdatavate toodete ja nendes kasutatud tooraine päritolu oleme oma klientidele avalikustanud nii läbipaistvalt kui võimalik, eelkõige just „Private Label“ toodete ja toidukaupade pakendid oleme varustatud infoga toodangu päritolu kohta. Selveri keti kauplustes on müügil „Fair Trade“ märgiga tähistatud tooted, millega kinnitame oma klientidele, et nende toodete tootmisel ei ole kasutatud lastööjõudu ja töötajatele on makstud õiglast palka.

Vastutuse teostamiseks tarneahelas viime läbi töötajate teadlikkust tõstvaid koolitusi. Vastavalt võimalustele külastame tootjate tehaseid saamaks ülevaadet tootmistingimustest ja arutamaks tootjatega meie ootusi ja tootja suutlikkust nendele vastata.

Tallinna Kaubamaja Grupis kantakse järjepidevalt hoolt selle eest, et tarnijatega kokkulepitud ja koostöös praktiseeritud alarmsüsteemid ja tegevused kahjustunud toodete tarne peatamiseks või kiireks tagasikutsumiseks enne toodete müügile jõudmist, oleksid tõhusad ja töökorras. 2018. aastal esines Grupi ettevõtetes kokku 31 tagasikutsumise juhtumit (2017: 24 juhtumit).

Kui meil peaks tekkima vähimgi põhjus kahtlustada, et mõni kliendini jõudnud toode on kahjustunud ja võib osutada ohtu tervisele, viiakse viivitamatult ja koordineeritult läbi nende toodete tarbijalt tagasikutsumine. Sellist põhimõtet kohaldatakse kõigis EU riikides sarnaselt. 2018. aastal esines 2 sellist juhtumit (2017: 2 juhtumit).

Lisaks eelnevale rakendatakse meie kaubamajade ja kaupluste toidukaupade osakondades igapäevaseid seiremeetmeid toodete värskuse ja kvaliteedi tagamiseks. Juhul, kui toode peaks olema mingil põhjusel kahjustunud, siis eemaldatakse see koheselt müügil.

Keskkond

Tallinna Kaubamaja Grupp teadvustab endale, et keskkonnahoidlik tegevus on aluseks tõhusalt toimiva keskkonna ja jätkusuutliku ühiskonna loomisel.

Kõrvuti eesmärgiga saavutada suurim võimalik efektiivsus, paneme igapäevaselt kõigis oma tegevustes rõhku keskkonnakaitsele ja püüame viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini. Oleme seadnud oma

igapäevategevuse prioriteetideks inimese ja keskkonna. Seetõttu järgime nii oma töötajate väärtushinnangute kujundamisel kui ka oma igapäevategevuses vastutustundliku töö ja keskkonnanahoiu põhimõtteid.

Tallinna Kaubamaja Grupp lähtub oma tegevuses järgmistest keskkonnapoliitilistest põhimõtetest, mille järgimine on kohustuslik kõigile meie töötajatele:

- Parandame oma tegevuse ressursitõhusust ja rakendame energiasäästumeetmeid.
- Vähendame jäätmeteket ja edendame jäätmete liigiti kogumist.
- Vältime ja vähendame paberikasutust, sealhulgas propageerime paberivaba dokumendiringlust ning digiallkirja kasutamist.
- Toodete ja teenuste ostmisel lähtume keskkonnanahoidlike hangete põhimõtetest, võimaluse korral eelistame eestimaiseid tooteid.
- Kaasame keskkonnapoliitika põhimõtete rakendamisse kõik oma töötajad ja võimaluste piires ka partnerid.
- Tagame oma töötajatele tervisliku ja sotsiaalselt vastutustundliku töökeskkonna ning toetame nende sportimisharjumusi.
- Jälgime ja hindame regulaarselt oma keskkonnategevuse tulemuslikkust.
- Jagame oma töötajate keskkonnateadlikkuse suurendamiseks igakülgset informatsiooni.

Tulenevalt Tallinna Kaubamaja Grupi ulatuslikust kaupluste võrgustikust on nii meie energiatarbimine kui ka jäätmete genereerimine suuremahuline. Seetõttu oleme võtnud eesmärgiks lähtuda kõigis meie tegevustes teadlikust ressursitarbimisest ja panustame jätkusuutlikusse arengusse, pöörates erilist tähelepanu oma tegevuste energiaefektiivsusele, jäätmete vähendamisele ja nende efektiivsele taaskasutamisele.

Teadlikkuse ja jätkusuutlikkuse tagamiseks on Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtted võtnud oma kohustuseks järjepideva keskkonna-alase informatsiooni kogumise. Saadud andmed on aluseks Grupi ökobilansi koostamisele, mis annab meile detailsema ülevaate nii tarbitavatest energiaressurssidest kui ka genereeritud jäätmetest. Alljärgnevas tabelis on välja toodud Grupi müügipindade energia- ja veetarbimise näitajad, genereeritud jäätmed, süsihappegaasi emissioon ning keskkonnamõjuga kulud.

Tallinna Kaubamaja Grupi ökobilanss	2 016	2 017	2 018
*Tarbimine ja kulud müügipinna ruutmeetrile			
Elektri tarbimine (KWh/m ²)	518	343	339
Kütte-energia tarbimine (KWh/m ²)	193	145	157
Reaktiivenergia tarbimine (Kvarh/m ²)	142	68	71
Vee tarbimine (m ³ /m ²)	0,5	0,4	0,4
Jäätmed (kg/m ²)	50,1	33,2	28,5
Süsihappegaasi emissioon (kg/m ²)	2,3	2,7	2,8
Keskkonnamõjuga kulud (EUR/m ²)	61	37	38

Tallinna Kaubamaja Grupp töötab järjepidevalt eesmärgiga parandada Grupi ettevõtete energiakasutuse efektiivsust, et seeläbi säästa meie energiaressursse. Olulisemateks meetmeteks selles protsessis on nii energiatarbimise ja -kulude jälgimine kui ka konkreetsete eesmärkide seadmine. Ülekaalukas osa Grupi energiakasutusest tuleneb meie kaubamajadest ja kauplustest - jahutus- ja külmasüsteemid, valgustus, ventilatsioon ja kütte. Energiaefektiivsusest lähtume nii oma igapäevategevustes kui ka suuremates investeeringuprojektides, nagu olemasolevate kaupluste renoveerimine või uute avamine. Parema jälgitavuse saavutamiseks oleme lähtunud põhimõttest jälgida Grupi energiaressursside tarbimist ettevõtete ja kaupluste tegevuskohapõhiselt, tagades seeläbi detailsema ülevaate.

Oluliseks võtmekohaks säästlikumas energiatarbimises on meie kaubamajade ja kaupluste energiaefektiivne valgustus. Järk-järgult oleme vahetanud varasemad valgustusüsteemid efektiivsemate led-valgustuse lahenduste vastu. Disainides valgustuslahendusi võtame arvesse nii ruumi, sisustuse kui kauba asetust eesmärgiga vähendada valgustust, ent tagades siiski piisava vajaliku valgustuse kogu kaupluses. Tulenevalt eelnevast oleme juba saavutanud märkimisväärse energiakulude kokkuhoiu ja jätkame aktiivselt selle protsessiga ka 2019. aastal.

Märgatavalt on kasvanud ka Grupi kaubamajades ja kauplustes kasutatavate jahutus- ja külmasüsteemide

energiaefektiivsus. Selle saavutamiseks oleme vanemate, freooniga töötavate seadmete asemel järk-järgult kasutusele võtnud uusi, CO₂-süsteemil põhinevaid jahutus- ja külmasüsteemide seadmeid. Lisaks tunduvalt väiksemale energiatarbele on nende seadmete kasutamine ka oluliselt väiksema riskiga meie väliskeskkonnale. Lisaks eelnevale aitab energiaefektiivsust tagada klaasuste- ja katete paigaldamine kaupluste külmriiulitele, -lettidele ja -kirstudele.

Muude energiaefektiivsus meetmete hulgas on suur mõju kütte- ja ventilatsiooniseadmete kontrollitud seadistamisel ja juhtimisel läbi kaughaldussüsteemide.

Tallinna Kaubamaja Grupp soosib keskkonnasõbralikke pakendeid ja pakub alternatiive plastikule ja kilele. Meie kaubamajades ja kauplustes on müügil nii paberkotid kui ka mitmekordselt kasutatavad tekstiilkotid, viimaseid müüdi 2018. aastal ligikaudu 112 tuhat tükki, mis jääb samasse suurusjärku võrreldes 2017. aastaga. Oluliselt on kasvanud ka paberkottide ostmise, mida eelmisel aasta müüdi kokku üle 2142 tuhande tüki ehk 18% enam kui aasta varem. Lisaks tavapärastele väikestele kilekottidele on Selveri keti kaupluste puu- ja juurviljade pakendamiseks saadaval ka loodussõbralikud korduv-kasutatavad võrkkotid ja kassades on tavapärasele kilekotile alternatiivina saadaval ka bioloogiliselt lagunevad kilekotid.

100% Selveri keti kaupluses tekkivast paber- ja kilepakendijäätmetest suunatakse taaskasutusse. Vähendamaks oluliselt kauba transpordipakendite vedamise ja ladustamise mahtu, kasutab Selver oma logistikaprotsessis Bepco lihtsalt kokku pakitavad ja vastupidavad transpordikaste.

Vältimaks ohtlike jäätmete sattumist loodusesse, on Tallinna Kaubamaja Grupi kaubamajadesse ja kauplustesse paigaldatud kogumiskonteinerid. See annab meie kliendile võimaluse vabaneda lihtsalt oma kasutatud akudest ja patareidest, kasutatud väikeelektroonikast, paber-, klaas- ja plastikpakenditest. Kõikide toidukaupluste juurde oleme paigaldanud taaraautomaadid, mis koguvad pandimärgiga joogipakendeid.

Korruptsioonivastane võitlus

Tallinna Kaubamaja Grupp käsitleb korruptsioonina ametikohast tuleneva võimu ärakasutamist isikliku kasusaamise otstarbel ja teadvustab endale, et korruptsioon seab ohtu demokraatia ja inimõigused, õhnestab head valitsemist, sotsiaalset õiglust, halvendab riikide konkurentsivõimet ja majanduslikku arengut, seab ohtu demokraatlikud institutsioonid ning ühiskonna moraalsed alustalad.

HUVIDE KONFLIKTI
VÄLTIMINE

TEGEVUSTE LÄBIPAITSVUSE
TAGAMINE

TEADLIKKUSE
KASVATAMINE

Meie peamiseks eesmärgiks on korruptsiooni ennetamine, kuid olulist tähelepanu pöörame ka tegevuste kontrollile. Olulisemateks meetmeteks on huvide konflikti vältimine, tegevuste läbipaistvuse tagamine ja teadlikkuse kasvatamine Grupis.

Peamised korruptsioonivormid, mille ennetamisele Grupp muuhulgas keskendub on:

- altkäemaksu ehk pistise andmine ja võtmine;
- ametiseisundi ja mõjuvõimu kuritarvitamine;
- huvide konflikt;
- onupojapoliitika;
- omastamine;
- oskus- ja siseteabega kauplemine või selle kasutamine erahvides.

Võitluses korrupsiooniga lähtume järgmistest põhimõtetest:

- Suhtlemisel töötajatega juhivad Grupi ettevõtete juhid regulaarselt tähelepanu, et korrupsiooni ükski vorm ei ole Grupis aktsepteeritav ja on vastuolus Grupi eetilistele tõekspidamistele.
- Lähtume eetilisest, ausast ja läbipaistvast äripidamisest ning rakendame sellele kaasa aitavaid meetmeid (nt korrad, juhendid, lepingud, deklaratsioonid jne).
- Suhetes koostööpartneritega järgime vastastikuselt ja igakülgset kõiki korrupsiooni ennetamise põhimõtteid.
- Korrupsioonijuhtumite ilmnemisel edastame vastava info politseile või prokuratuurile.

Tegevuste läbipaistvuse tagamiseks on Grupis kehtestatud korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas firmaautode kasutamist, majanduslike huvide deklareerimist, siseteabega ümberkäimist, väärtpaberitega tehingute tegemist, investeeringute juhtimist, hangete läbiviimist, personali värbamist, riskide juhtimist, asjaajamist ja dokumendihaldust.

Tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse kontrolliga tegeleb Grupi siseauditi osakond. Teadlikkuse kasvatamise eesmärgiga viiakse Grupis regulaarselt läbi nii sisemisi kui väliseid koolitusi kasvatamaks nii juhatuse- ja juhtkonnaliikmete kui ka töötajate teadlikkust korrupsiooni ennetamisest ja vältimisest.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) on juhiste ja soovituslike reeglite kogum, mis on mõeldud järgimiseks eelkõige börsiettevõtetele. Tallinna Kaubamaja Grupp järgib valdavas ulatuses HÜT juhiseid vaatamata nende soovituslikule iseloomule. Järgnevalt on kirjeldatud Tallinna Kaubamaja Grupi juhtimis põhimõtteid ja 2018. aastal toimunud üldkoosolekut lähemalt ning põhjendatud HÜT punkte, mida ei järgita.

Üldkoosolek

Aksionäride õiguste teostamine

Aksionäride üldkoosolek on Tallinna Kaubamaja Grupi kõrgeim juhtimisorgan. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas ning erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel. Üldkoosoleku pädevuses on põhikirja ja aktsiakapitali muutmine, nõukogu liikmete valimine ja tasustamise otsustamine, audiitori määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ning muude põhikirjas ja seadustes ettenähtud küsimuste otsustamine.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

Tallinna Kaubamaja Grupp avalikustas korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teate Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 26. veebruaril 2018 ning 27. veebruaril 2018 Eesti Päevalehes. Grupp võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil kui ka telefoni kaudu ning tutvuda majandusaasta aruandega oma veebilehel ning oma asukohas Kaubamaja 1 Tallinnas alates 26. veebruarist 2018.

Tallinna Kaubamaja Grupi aktsionäride üldkoosolek toimus 22. märtsil 2018. aastal algusega kell 11.00 Tallinnas, aadressil Viru väljak 3 asuvas Nordic Hotel Forum konverentsikeskuses. Üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka Tallinna Kaubamaja Grupi veebilehel.

Võttes arvesse, et üldkoosoleku päevakorras oli ka nõukogu liikmete valimine, avalikustati üldkoosolekul nõukogu liikme kandidaatide andmed nende osalemise kohta teiste äriühingute nõukogude, juhatuste või tegevjuhtkonna töös.

Üldkoosoleku läbiviimine

Üldkoosolek saab vastu võtta otsuseid, kui kohal on üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole üldkoosolekul esindatud häälest, juhul kui seadusega ei ole ette nähtud suurema hääleteenamusega nõuet.

2018. aastal toimunud korralise üldkoosoleku keeleks oli eesti keel ning koosoleku juhatajaks oli Tallinna Kaubamaja Grupi peajurist Helen Tulve. Koosolekul osalesid ka nõukogu liikmed Andres Järving ja Gunnar Kraft, juhatuse liige Raul Puusepp ning Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers audiitorid Eva Jansen-Diener ja Lembi Uett. Üldkoosolekul oli kohal 80,38% aktsiatega esindatud häälest. Kasumi jaotamist arutati üldkoosolekul eraldiseisva teemana ning selle kohta võeti vastu eraldi otsus.

Tallinna Kaubamaja Grupi põhikiri ei sätesta üldkoosolekul elektroonilist jälgimise või osalemise võimalikkust, kuna ettevõtte aktsionärid ei ole seda seni vajalikuks pidanud. Tallinna Kaubamaja Grupi üldkoosolekul tuleb osaleda isiklikult või volituse alusel ja põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest.

Arvestades ülaltoodud 2018. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on Grupp täitnud 2018. aastal HÜT soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumises ja läbiviimises.

Juhatus

Juhatus on Tallinna Kaubamaja Grupi juhtimisorgan, mis esindab ja juhib Gruppi igapäevaselt. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni kuus liiget. Vastavalt äriseadustikule valib Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse liikme(d) nõukogu. Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse liikme(d) valitakse lähtudes sooneutraalsusest ja hinnates isikute tegelikku kompetentsi. Juhatusel on vajalik tema nõusolek. Juhatusel liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. Juhatusel liige ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemmäär. Käesoleval ajal on Tallinna Kaubamaja Grupi juhatus üheliikmeline. Juhatusel liige Raul Puuseppa ametiaega pikendati 2017. aasta 17. veebruaril ning tema volitused lõpevad 6. märtsil 2020.

Juhatuse esimehe Raul Puuseppa ülesanded ja tasu on määratletud temaga sõlmitud ametilepingus, milles Tallinna Kaubamaja Gruppi esindas nõukogu esimees. Lepingu kohaselt makstakse juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu ning tal on võimalus saada tulemustasu kord aastas vastavalt Grupi eelmise aasta majandustulemuse konkreetsete, võrreldavate ning eelnevalt kindlaks määratud eesmärkide täitmisele. 2018. aasta eest koos sellele eelnenud aasta tulemustasuga on juhatuse esimehele makstud tasusid kokku koos sotsiaalmaksudega summas 278 tuhat eurot (2017. aastal 262 tuhat eurot) ja arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksudega summas 140 tuhat eurot (2017. aasta eest maksti tulemustasusid koos sotsiaalmaksuga 131 tuhat eurot).

Erinevalt HÜT punktis 2.2.1. sisalduvast soovitusel on Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse üheliikmeline. Tegemist on ajaloolise traditsiooniga. Tallinna Kaubamaja Grupi emaettevõtte juhatuse seevastu on kolmeliikmeline. Kõik otsused võtab Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse vastu koostöös emaettevõtja juhatusega ja ettevõtte nõukoguga. Tallinna Kaubamaja Grupi juhtimisel tehakse tihedat koostööd ka tütarettevõtete juhtide ja vastavate valdkondade eest vastutajatega. Grupp on seisukohal, et selline juhtimisstruktuur kaitseb kõige paremini aktsionäride huve ning tagab ettevõtte jätkusuutlikkuse.

Nõukogu

Nõukogu planeerib aktsionäride koosolekute vahelisel perioodil Tallinna Kaubamaja Grupi tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu annab juhatusele korraldusi Grupi juhtimise korraldamisel. Nõukogu otsustab Grupi arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle, kinnisasjade tehingute teostamise ning juhatuse poolt koostatud investeeringute ja aastaelarve vastuvõtmise. Nõukogu koosolekud toimuvad korraliselt ja lähtuvalt vajadusest täiendavalt ka erakorraliselt, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul. 2018. aasta jooksul toimus 12 korralist nõukogu koosolekut ja 1 erakorraline nõukogu koosolek ning 2017. aastal toimus samuti 12 korralist ja 1 erakorraline nõukogu koosolek.

Nõukogul võib olla kolm kuni kuus liiget vastavalt üldkoosoleku otsusele ning liige valitakse kuni kolmeks aastaks. Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees.

22. märtsil 2018 toimunud üldkoosoleku otsusega valiti Grupi nõukogu liikmeteks Andres Järving, Jüri Käo, Enn Kunila, Meelis Milder ja Gunnar Kraft. Praeguste nõukogu liikmete volitused lõpevad 19. mail 2021. Nõukogu otsusel jätkas nõukogu esimehena Jüri Käo, kes on olnud Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liige alates 1997. aastast ja nõukogu esimees katkematult alates 2009. aastast. Samuti on ta varasemalt olnud nõukogu esimees aastatel 2000-2001.

Vastavalt 22. märtsil 2018 toimunud korralise üldkoosoleku otsusele on Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liikme tasu 2 000 eurot kuus, nõukogu esimehel 2 400 eurot kuus. 2018. aastal on arvestatud Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liikmetele nõukogu liikme tasu koos sotsiaalmaksudega 134 tuhat eurot, sealhulgas nõukogu esimehele 31 tuhat eurot (2017. aastal 83 tuhat eurot, sealhulgas nõukogu esimehele 19 tuhat eurot).

Juhatuse ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad Tallinna Kaubamaja Grupi huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus, juhtkond ja nõukogu töötavad ühiselt Grupi strateegia arendamise nimel. Juhatus ja juhtkond lähtuvad juhtimisotsuste tegemisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest.

Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad Grupi tegevuse planeerimist ja äritegevust ning juhib eraldi tähelepanu olulistele muutustele Tallinna Kaubamaja Grupi äritegevuses. Juhatus edastab nõukogule andmed, sh. finantsaruanded, piisava ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist. Grupi juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest.

Põhikirja muutmine

Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häältest, kui põhikirjas ei ole sätestatud suuremat hääleteenamuse nõuet. Tallinna Kaubamaja Grupp AS põhikirjas ei ole suuremat hääleteenamuse nõuet. Põhikirja muutmise otsus jõustub vastava kande tegemisel äriregistrisse.

Olulist osalust omavad aktsionärid

Seisuga 31.12.2018 jagunes Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiakapital summas 16 292 000 eurot 40 729 200 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,40 eurot. Kõigi emiteeritud aktsiate eest on tasutud.

Olulist osalust omavaks aktsionäriks on OÜ NG Investeeringud, kellele kuulub 67,0% Grupi aktsiatest.

Tallinna Kaubamaja Grupis puuduvad spetsiifilisi kontrolliõigusi andvad eri liiki aktsiad, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel.

Teabe avaldamine

Tallinna Kaubamaja Grupp kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt, kasutades nii enda veebilehte kui ka Tallinna börsi infosüsteemi.

Tallinna Kaubamaja Grupi veebileht www.tkmgroup.ee sisaldab Grupi ja võtmetöötajate üldtutvustust, börsiteateid ja aruandeid. Aasta- ja vahearuannetest leiab info Grupi strateegia ja finantstulemuste kohta, kui ka aruande Hea Ühingujuhtimise Tava osas. Börsiteadete alajaotuses on avaldatud info nõukogu koosseisu ja audiitori kohta, üldkoosoleku otsused ja muud olulisem info.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse ülesanne on korraldada Grupi sisekontrolli süsteem ja riskijuhtimine viisil, mis tagab avalikustatavate finantsaruannete korrektsuse. Grupp avalikustab igal aastal konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul konsolideeritud kvartaalsed vahearuanded, mis on avalikustatud läbi NASDAQ Tallinn börsi infosüsteemi ning on avalikult kättesaadavad Grupi kodulehel. Lisaks avalikustatavatele finantsaruannetele kogutakse kvaliteetsete ja korrektsete finantsnäitajatega sümbioosis juhtimisinfot ning koostatakse juhtimisaruandeid tagamaks Grupi ettevõtete adekvaatne juhtimine.

Finantsaruandluse protsessiga seotud sisekontrolli- ja riskijuhtimissüsteemide eesmärk on tagada kontserni finantstulemuste ühtlustatud ja usaldusväärne aruandlus, mis on kooskõlas kohaldatavate seaduste ja määrustega ja Grupis kinnitatud arvestus- ning aruandluspõhimõtetega. Riskijuhtimise põhimõtted on määratletud Grupi riskijuhtimise raamistikus, mis sätestab riskide tuvastamise, hindamise, prioriseerimise ja maandamisega seotud tegevused ning valdkonnaga seotud mõisted, rollid ja vastutused. Täiendavalt on riskijuhtimise ja sisekontrolli tegevused korraldatud Grupi ja selle tütarettevõtete töökorraldustega, mis kirjeldavad erinevate protsesside toimimist.

Grupi finantsvaldkond koos raamatupidamis- ja juhtimisarvestusega on Grupi finantsdirektori haldusalas, kes vastutab finantsaruandluse riskide tuvastamise ja hindamise eest, määratleb finantsaruandlusega seotud põhimõtted, korraldab raamatupidamiseks ja aruandluseks vajalikud vahendid ning koostab Grupi avaldatud ametlikud finantsaruanded. Finantsaruandluse protsesse ja süsteeme arendatakse pidevalt. Riskianalüüs viiakse läbi igal aastal. Nimetatud riskianalüüs on aluseks järelevalve- ja kontrollimeetmete edasisele arendamisele ning aruandluse kontrollpunktidele, et vältida riskide realiseerumist. Grupi siseaudit teostab järelvalvet sisekontrolli süsteemi toimimise, muu hulgas finantsaruandlusega seotud protsesside, üle. Grupi raamatupidamine, finantseerimine, infotehnoloogia haldamine ja kindlustamine on korraldatud tsentraalselt.

Grupi finantsprotsessid ja –aruanded läbivad iga-aastasse finantsauditi, mille viib läbi nõukogu poolt üldjuhul konkursi tulemusena valitud ning üldkoosoleku poolt kinnitatud audiitor. Raamatupidamise aastaaruande auditi teostamisel lähtutakse vandeaudiitorite kutsetegevuse standarditest. 2018. aasta üldkoosoleku otsusega on 2018. aasta raamatupidamise aastaaruande sõltumatuks vandeaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC).

Ettevõtte audiitor on Grupile 2018. aasta jooksul osutanud piiratud kindlustandvat töövõttu pakendiaruande kontrollimiseks, maksunõustamisteenust ja mõningaid teisi Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Oleme arvamusel, et 2018. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC vaheauditi raames ja lõppauditi osas enne järeldusotsuse väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 82-88.

Auditikomitee

Tallinna Kaubamaja Grupi auditikomitee on nõukogu moodustatud organ, mille ülesanne põhimääruse järgi on nõukogu nõustamine järelevalve teostamisega seotud küsimustes. Selleks teostab auditikomitee järelevalvet:

- raamatupidamise põhimõtetest juhindumise;
- finantseelarve ja -aruandluse koostamise ning kinnitamise;
- välisauditi teostamise sõltumatuse, piisavuse ja seaduslikkuse;
- sisekontrollisüsteemi ja riskijuhtimise tõhususe;
- kontserni tegevuse seaduslikkuse monitooringu osas.

Oma ülesannete täitmisel teeb auditikomitee koostööd nõukogu, juhatuse, sise- ja välisaudiitorite ning vajadusel täiendavate väliste ekspertidega.

Auditikomitee koosseisu kuulub 5 liiget, kes määratakse nõukogu poolt kolmeks aastaks. 2018 aastal olid auditikomitee liikmeteks Andres Järving (esimees), Jüri Käo, Gunnar Kraft, Kaia Salumets ja Kristo Anton.

Auditikomitee koostab põhimääruses toodud eesmärkide täitmise kohta iga-aastase koondaruande nõukogule, milles annab ülevaate oma tegevusest.

Tulenevalt oma kohustustest annab auditikomitee jooksvaid hinnanguid ja teeb ettepanekuid nõukogule, juhatusele, siseauditile ja/või välisauditi teostajale. 2018 aastal tegi auditikomitee mh ettepaneku nõukogule audiitorettevõtja nimetamise osas.

Aruandeperioodil toimus 10 korraliselt planeeritud auditikomitee koosolekut.

Juhataja kinnitus ja allkiri tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et peatükkidest „Grupi tegevuse ülevaade“, „Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus“ ning „Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne“ koosnev tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest ning nende mõjust raamatupidamisaruandele, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab olulise tähtsusega tehinguid seotud osapooltega.



Raul Puusepp
Juhataja

Tallinnas, 22. veebruaril 2019

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhataja kinnitab lehekülgedel 35 kuni 91 toodud Tallinna Kaubamaja Grupp ASi 2018. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Tallinna Kaubamaja Grupp AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.



Raul Puusepp
Juhataja

Tallinnas, 22. veebruar 2019

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2018	31.12.2017
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	5	37 235	33 662
Nõuded ja ettemaksed	6	16 093	16 127
Varud	8	78 212	75 816
Käibevara kokku		131 540	125 605
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	11	113	114
Sidusettevõtjad	10	1 738	1 724
Kinnisvarainvesteeringud	12	59 866	49 902
Materiaalne põhivara	13	212 687	214 475
Immateriaalne põhivara	14	5 133	5 675
Põhivara kokku		279 537	271 890
VARAD KOKKU		411 077	397 495
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	15	26 002	54 818
Võlad ja ettemaksed	17	90 775	85 569
Lühiajalised kohustused kokku		116 777	140 387
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	15	68 313	48 732
Pikaajalised eraldised ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud		370	360
Pikaajalised kohustused kokku		68 683	49 092
KOHUSTUSED KOKKU		185 460	189 479
OMAKAPITAL			
Aksiakapital	19	16 292	16 292
Kohustuslik reservkapital		2 603	2 603
Ümberhindluse reserv		95 587	82 124
Konverteerimiserinevused		-149	-255
Jaotamata kasum		111 284	107 252
OMAKAPITAL KOKKU		225 617	208 016
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		411 077	397 495

Lisad lehekülgedel 40 - 91 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

<p>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.A.</u> Kuupäev/date <u>22.02.2019</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2018	2017
Müügitulu	20	681 181	651 257
Muud äritulud		1 494	2 239
Müüdnud kaubad, kasutatud materjalid ja teenused	8	-507 182	-484 760
Mitmesugused tegevuskulud	21	-56 033	-54 611
Tööjõukulud	22	-67 710	-62 289
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13,14	-13 426	-13 356
Muud ärikulud		-992	-1 373
Ärikasum		37 332	37 107
Finantstulud	23	1	1
Finantskulud	23	-810	-773
Kasum sidusettevõtja aktsiatelt	10	214	162
Kasum enne tulumaksustamist		36 737	36 497
Tulumaks	18	-6 299	-6 666
Aruandeperioodi puhaskasum		30 438	29 831
Muu koondkasum			
<i>Kirjed, mida ei klassifitseerita edaspidi ümber kasumiaruandesse</i>			
Maa ja ehitiste ümberhindlus	13	15 266	0
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		15 266	0
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM		45 704	29 831
Tava-ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	24	0,75	0,73

Aruandeperioodi puhaskasum ja muu koondkasum on omistatav emaettevõtja omanikele.

Lisad lehekülgedel 40 - 91 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

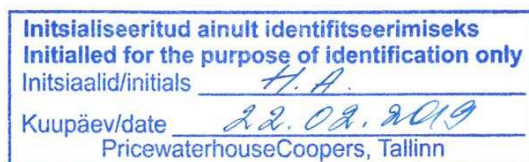
<p>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.A.</u> Kuupäev/date <u>22.02.2019</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2018	2017
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		30 438	29 831
<i>Korrigeerimised:</i>			
Intressikulu	23	810	773
Intressitulu	23	-1	-1
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13,14	13 329	13 317
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	12	-42	-1 081
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	13	97	39
Kasum põhivara müügist	13	-398	-203
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	12	-39	0
Kapitaliosaluse meetodi mõju	10	-214	-162
Dividendide tulumaksu kulu	18, 19	6 249	6 371
Varude muutus	8	-2 026	-5 630
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6	36	-582
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17	5 216	1 718
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		53 455	44 390
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetus (v.a. kapitalirent)	13	-15 991	-14 778
Materiaalse põhivara müük	13	9 723	1 403
Kinnisvarainvesteeringute müük	12	676	20
Immateriaalse põhivara soetus	14	-95	-69
Saadud dividendid	10	200	200
Saadud intressid	23	1	1
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-5 486	-13 223
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	15	84 060	63 719
Saadud laenude tagasimaksed	15	-92 838	-65 587
Arvelduskrediidi saldo muutus	15	-457	4 794
Makstud dividendid	19	-28 102	-25 659
Dividendide tulumaks	18, 19	-6 249	-6 371
Makstud intressid	23	-810	-776
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-44 396	-29 880
RAHAVOOD KOKKU		3 573	1 287
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	33 662	32 375
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	37 235	33 662
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 573	1 287

Lisad lehekülgedel 40 - 91 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.



KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Ümber- hindluse reserv	Konver- teerimis- erinevused	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2016	16 292	2 603	83 932	-255	101 272	203 844
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	29 831	29 831
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	29 831	29 831
Ümberhinnatud maa ja ehitiste kulumi ümberklassifitseerimine	0	0	-1 808	0	1 808	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-25 659	-25 659
Saldo seisuga 31.12.2017	16 292	2 603	82 124	-255	107 252	208 016
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	30 438	30 438
Maa ja ehitiste ümberhindlus	0	0	15 266	0	0	15 266
Konverteerimiserinevused	0	0	0	106	-106	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	15 266	106	30 332	45 704
Ümberhinnatud maa ja ehitiste kulumi ümberklassifitseerimine	0	0	-1 803	0	1 803	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-28 103	-28 103
Saldo seisuga 31.12.2018	16 292	2 603	95 587	-149	111 284	225 617

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 19.

Lisad lehekülgedel 40 - 91 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

<p>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.A.</u> Kuupäev/date <u>22.02.2019</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>
--

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD

Lisa 1 Üldine informatsioon

Tallinna Kaubamaja Grupp AS („ettevõtja“) ja tema tütaretevõtjad (koos „Tallinna Kaubamaja Grupp“ või „Grupp“) on jaekaubanduse ja sellega seotud teenuste osutamisega tegelevad ettevõtted. Tallinna Kaubamaja Grupp AS on 18. oktoobril 1994 Eesti Vabariigis aadressil Gonsiori 2, Tallinn, registreeritud äriühing. Tallinna Kaubamaja Grupp ASi aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinna börsil. Tallinna Kaubamaja Grupp AS enamusaktsionär on OÜ NG Investeeringud (lisa 28), mille enamusomanik on NG Kapital OÜ. NG Kapital OÜ on Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja.

Käesolev konsolideeritud aruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 22. veebruaril 2019. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks ettevõtte nõukogu ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek.

Lisa 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Koostamise alused

Tallinna Kaubamaja Grupi 2018.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud maa ja ehitiste puhul, mis on ümber hinnatud ning kajastatud ümberhindluse meetodil, nagu on kirjeldatud vastavates arvestuspõhimõtetes ning kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud õiglases väärtuses.

Tallinna Kaubamaja Grupi arvestus- ja esitusvaluutaks on euro (EUR). Kõik aruandes esinevad summad on ümardatud lähima tuhandeni, kui ei ole öeldud teisiti.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on lähtutud all toodud arvestuspõhimõtetest, mida on järjepidevalt kohaldatud kõikidele aruandes märgitud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti peab Grupi raamatupidamis põhimõtete rakendamisel tegema juhtkonnapoolseid otsuseid. Valdkonnad, kus juhtkonna otsuse tähtsus ning keerukus on olulisema mõjuga või kus konsolideeritud aruanded sõltuvad oluliselt eeldustest ja hinnangutest, on kirjeldatud lisa 3.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Muutused olulistest arvestuspõhimõtetest

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2017 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt. Grupp on alates 1. jaanuarist 2018 esmakordselt rakendanud IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“ ja IFRS 9 „Finantsinstrumendid“. Mitmed teised uued standardid on rakendunud 1. jaanuarist 2018, kuid neil ei ole olulist mõju Grupi finantsaruannetele. IFRS 15 ja IFRS 9 rakendamisel ei olnud olulist mõju Grupi finantsaruannetele seisuga 01. jaanuar 2018.

IFRS 15 „Müügitulu lepingutelt klientidega“

IFRS 15 kehtestab tervikliku raamistiku, millega määratakse kindlaks, kui palju ja millal tulu kajastatakse. Selle standardiga asendati standardid IAS 18 „Tulud“, IAS 11 „Ehituslepingud“ ja nendega seotud tõlgendused. IFRS 15 kohaselt kajastatakse müügitulu siis, kui kaup või teenus antakse kliendile üle. Grupp on rakendanud IFRS 15, kasutades muudetud tagasiulatuvat lähenemisviisi, millega nõutakse, et selle standardi esmakordse rakendamise kumulatiivset mõju kajastatakse jaotamata kasumis esmakordse rakendamise kuupäeva seisuga (s.t 1. jaanuaril 2018) ja 2017. aasta kohta esitatud andmeid kajastatakse standardite IAS 18, IAS 11 ja sellega seotud tõlgenduste kohaselt. Kuna IFRS 15 rakendamine ei omanud jaotamata kasumile seisuga 1. jaanuar 2018 olulist mõju, siis omakapitali ei korrigeeritud. Grupp analüüsis IFRS 15 mõjude hindamisel Grupi erinevaid tululiike ning tuluga seotud klientide lojaalsusprogrammi ning hindas, et sellest tulenev mõju Grupi aruandele on ebaoluline. Valdav osa Grupi müügitulust on kaupade jaemüük, mille kajastamises seoses IFRS 15 jõustumisega muudatusi ei ole.

IFRS 9 „Finantsinstrumendid“

IFRS 9 sätestab nõuded finantsvarade, finantskohustuste ja mõnede mittefinantsteenuste ostu- või müügilepingute kajastamise ja mõõtmise kohta. Käesoleva standardiga asendatakse IAS 39 „Finantsinstrumendid: kajastamine ja mõõtmine.“

Enamus IAS 39 nõudeid finantskohustuste klassifitseerimiseks ja mõõtmiseks kanti muutmata kujul üle IFRS 9-sse. Samas on kaotatud IAS 39-s kasutatud lunastustähtajani hoitavate finantsvarade, laenude ja nõuete ning müügivalmis olevate finantsvarade varasemad kategooriad. Vastavalt IFRS 9-le klassifitseeritakse esmakordsel kajastamisel finantsvarad ühte kolmest mõõtmiskategooriast: varad, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses; varad, nagu võlainstrumendid ja omakapitaliinstrumendid, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumi; varad, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande.

Alljärgnevas tabelis selgitatakse IAS 39 mõõtmiskategooriaid ja IFRS 9-st tulenevaid uusi mõõtmiskategooriaid Grupi iga finantsvara klassi lõikes seisuga 1. jaanuar 2018.

(tuhandetes eurodes)	Esialgne klassifikatsioon IAS 39 kohaselt	Uus klassifikatsioon IFRS 9 kohaselt	31.12.2017 Bilansiline jääkväärtus IAS 39 kohaselt	01.01.2018 Bilansiline jääkväärtus IFRS 9 kohaselt
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded	Laenud ja nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumus	12 363	12 363
Sularaha ja raha ekvivalendid	Laenud ja nõuded	Korrigeeritud soetusmaksumus	33 662	33 662
Finantsvarad kokku			46 025	46 025

Finantsvarade väärtuse langus

IFRS 9 asendab IAS 39 tekkinud kahjumi mudeli oodatava krediidikahjumi mudeliga. Uut väärtuse languse kahjumi kajastamise mudelit rakendatakse korrigeeritud soetusmaksumuses finantsvaradele ja finantsvaradele, mida kajastatakse õiglases väärtuses muutustega läbi muu koondkasumi, mitte aga investeeringutele omakapitaliinstrumentidesse. IFRS 9 nõuab krediidikahjumite kajastamist varem kui IAS 39.

Varade puhul, mille suhtes kohaldatakse IFRS 9 väärtuse languse mudelit eeldatakse üldiselt, et varade väärtuse langusest tulenevad kahjumid suurenevad ja muutuvad volatiilsemaks. Grupp on hinnanud eeldatavat krediidikahjumit 1. jaanuar 2018 seisuga ja hindamise tulemusena ei ole kahjum oluliselt suurem kui IAS 39 järgi kajastatud kahjum 31. detsember 2017 seisuga.

IFRS 9 kasutuselevõttust tulenevad arvestuspõhimõtete muudatusi on rakendatud ilma võrdlusandmeid korrigeerimata, rakendamise mõjud on kajastatud algbilansis 1. jaanuar 2018 seisuga. 31. detsember 2017 seisuga andmed on kajastatud vastavalt IAS 39-le.

Kehtivad standardimuudatused

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2018.

„Kinnisvarainvesteeringute ümberklassifitseerimised“ - IAS 40 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatus selgitas, et kinnisvarainvesteeringute klassi või klassist ümberklassifitseerimiseks peab olema toimunud muudatus objekti kasutamises. Muudatuse kohta peab olema tõendusmaterjali, pelgalt muudatus kavatsuses ei ole piisav ümber klassifitseerimiseks. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

IFRIC 22 „Tehingud välisvaluutas ja ettemaksud“

(rakendub 1. jaanuaril 2018 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Tõlgendus on asjakohane olukorras, kus ettevõtte kas saab või maksab ettemakseid välisvaluutas sõlmitud lepingutest. Tõlgendus selgitab, et tehingupäev - ehk päev, mil määratakse kasutatav valuutakurs - on päev, millal ettevõtte võtab arvele ettemaksest tuleneva mittemonetaarse vara või kohustuse. Ettevõtte peab samas hindama, kas ettemaks on monetaarne või mittemonetaarne vara või kohustus, ja kasutama selleks IAS 21, IAS 32 ja kontseptuaalse raamistiku juhiseid. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2018 algaval aruandeaastal, ei ole olnud olulist mõju Grupile.

Kehtima hakkavad standardimuudatused

IFRS 16 "Rendilepingud"

(rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Uus standard sätestab rendilepingute arvele võtmise, mõõtmise, esituse ja avalikustamise põhimõtted. Kõikide rendilepingute tulemusena saab rendilevõtja õiguse kasutada vara alates rendilepingu algusest ning – juhul kui rendimakseid tehakse üle perioodi – ka finantseeringu algusest. Sellest tulenevalt elimineerib IFRS 16 rendilepingute klassifitseerimise kasutus- ja kapitalirentideks nagu seda tegi IAS 17 ning selle asemel kehtestab ühe arvestusmudeli rendilevõtjate jaoks. Rendilevõtjad peavad (a) arvele võtma varad ja kohustused kõikide üle 12-kuuliste rendilepingute osas, v.a juhul kui renditav vara on väikese väärtusega; ning (b) kajastama kasumiaruandes kulumit renditavadelt varadelt ja intressikulu rendikohustustelt. IFRS 16 põhimõtted rendileandjate jaoks jäävad sisuliselt samaks IAS 17 põhimõtetega, ehk et rendileandja jagab jätkuvalt oma rendilepingud kasutus- ja kapitalirentideks ning kajastab neid rendiliike erinevalt. Grupi hinnangul muudatuse rakendamisel kasvab varade maht Grupi bilansis 01.01.2019 seisuga hinnanguliselt 109 miljonit eurot ning kohustuste maht kasvab hinnanguliselt 109 miljonit eurot. Rendimaksud diskonteeritakse kasutades alternatiivset laenuintressimäära, milleks on keskmiselt 1,54%. Alternatiivne intressimäär on intressimäär, mida Grupp peaks maksma kui ta finantseeriks sarnase vara kasutusõiguse ostu laenuga. Rendiperioodi määramisel on lähtutud IFRS 16 juhenditest. Renditavat vara („vara kasutusõigust“) kajastatakse soetusmaksumus miinus amortisatsioon meetodil. Amortisatsiooniperiood võrdub üldjuhul rendiperioodiga. Muudatus ei mõjuta kehtivate laenulepingute eritingimusi (covenantid).

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

Informatsioon emattevõtja põhjaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emattevõtja) konsolideerimata põhjaruanded. Emattevõtja põhjaruanded, mis on avalikustatud lisan 30, on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a. investeringud tütarettevõtjatesse, mis on konsolideerimata põhjaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Valuutaarvestus

Arvestus- ja esitusvaluuta

Gruppi kuuluvate ettevõtjate finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on iga üksiku ettevõtja äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta), milleks on kohalik valuuta. Emattevõtja ja tema tütarettevõtjate arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel arvestusvaluutades on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud vastavalt bilansipäeval kehtinud keskpanga ametlikule valuutakursile. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Välismaiste majandusüksuste finantsaruanded

Konverteerimisel tekkinud kursivahed, mis on tekkinud ajast, kus tütarettevõtjate arvestusvaluuta oli erinev, on esitatud omakapitali kirjel "konverteerimiserinevused". Välismaal asuvate tütarettevõtjate võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel "konverteerimiserinevused" kajastatud summad aruandeaasta kasumina või kahjumina.

Konsolideerimise põhimõtted

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Grupil on kontroll. Grupp kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Grupp kasutab äriühenduste kajastamisel ostumeetodit. Tütarettevõtjate ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustuste ja Grupi poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppes tuleneva vara või kohustuse õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused võetakse ostukuupäeval arvele nende õiglastes väärtustes. Iga äriühenduse puhul teeb Grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglastes väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglaste väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab Grupi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütar-ettevõtja netovarade õiglane väärtus, kajastatakse vahe koheselt koonddkasumiaruandes.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi ema-ettevõtja kontrolli all olevate tütar-ettevõtjate finantsnäitajad. Ema- ja tütar-ettevõtjate vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud aastaaruandest elimineeritud. Vajadusel on tütar-ettevõtjate raamatupidamis- ja põhimõtted muudetud vastavaks Grupi arvestuspõhimõtetele.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle Grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Grupp omab ettevõtjast 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil; selle kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist jääkväärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist jääkväärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui ka kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Vajadusel on sidusettevõtjate raamatupidamis- ja põhimõtted muudetud vastavaks Grupi arvestuspõhimõtetele.

Segmendiaruandlus

Raporteeritavad ärisegmendid on identifitseeritud lähtuvalt sisemisest kõrgemale äriotsustajale regulaarselt esitatavast aruandlusest. Grupi kõrgemaks äriotsustajaks, kes vastutab ressursside jaotamise eest ja hindab ärisegmentide tulemust, on ema-ettevõtja nõukogu, kes teeb strateegilisi otsuseid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Kassast inkasseeritud, kuid arveldusarvele jõudmata sularaha kajastatakse kirjel raha teel. Raha ja raha ekvivalendid on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2018

Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglasel väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja Grupp annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvara (välja arvatud juhul, kui on tegemist nõudega ostja vastu, mille puudub oluline rahastamiskomponent ja mida algselt mõõdetakse tehinguhinnas) mõõdetakse esmalt õiglasel väärtuses, ja kui on tegemist varaga, mida ei kajastata õiglasel väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, lisanduvad sellele tehingukulud, mis on otseselt seotud vara soetamisega.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvatakse maha väärtuse langusest tekkinud kahjum. Intressitulu, välisvaluuta kasumid ja kahjumid ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes.

Seisuga 1. jaanuar 2018 ja 31. detsember 2018 ja 2018. aasta jooksul olid Grupi kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias.

Omakapitaliinstrumentid

Grupi ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Finantsvarade väärtuse langus

Väärtuse languse kahjumi kajastamise mudelit rakendatakse korrigeeritud soetusmaksumuses finantsvarade suhtes. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarad koosnevad nõuetest ostjate vastu, sularahast ja raha ekvivalentidest.

Oodatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingu alusel Grupi saadaolevate rahavoogude ja Grupi poolt oodatud rahavoogude vahel, mida on diskonteeritud esialgse efektiivse intressimääraga.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Grupp mõõdab väärtuse langust järgmiselt:

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investeerimisjärgu krediidireitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumite summas, kui krediidirisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Grupi finantsvarad liigituvad ainult laenude ja nõuete kategooriasse. Klassifitseerimine sõltub finantsvarade omandamise eesmärgist. Juhtkond otsustab finantsvarade klassifitseerimise üle nende esmasel kajastamisel.

Laenud ja nõuded võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Pärast esmast arvele võtmist kajastab Grupp laenusid ja nõudeid korrigeeritud soetusmaksumuses (miinus võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused), arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Laenud ja nõuded on fikseeritud või kindlaksmääratavate maksetega finantsvarad, mis ei ole tuletisinstrumendid ja mis ei ole noteeritud aktiivsel turul. Laenud ja nõuded kajastatakse käibevaradena, välja arvatud juhul, kui nende tasumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva. Selliseid varasid kajastatakse põhivarana. Laene ja nõudeid kajastatakse bilansis nõuetena ostjate vastu ja muude nõuetena.

Vara väärtuse langusest tingitud allahindlus tehakse juhul, kui on objektiivseid tõendusmaterjale selle kohta, et Grupp ei suuda välja nõuda kõiki saadaolevaid summasid vastavalt nõuete algsetele tingimustele. Sellisteks olukordadeks võivad olla võlgniku olulised finantsraskused, pankrot või oma kohustuste mittetäitmine Grupi ees. Allahindluse summa on bilansilise väärtuse ja nõudest tulevikus oodatavate rahavoogude nüüdisväärtuse vahe, diskonteerituna nõude esialgse sisemise intressimääraga.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtja kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või kui ta annab varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest üle kolmandale osapoolele.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt päeval, mil ettevõtja saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvaraobjekti üle.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda, varude ostuga kaasnevat tollimaksu ning muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Tööstuskaupade partiiarvestuse ja toidukaupade soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Autokaubanduse segmendis kasutatakse varuosade soetusmaksumuse arvestamisel kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit ja autode puhul kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on tavapärasel äritegevuses kasutatav hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud toote lõpetamiseks ja müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Grupp 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamisega seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu.

Maad ja ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhinnatud väärtuses, mis on vara õiglase väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumatute kinnisvaraekspertide poolt vähemalt kord nelja aasta jooksul. Varasem akumulieeritud kulum elimineeritakse ümberhindluse kuupäeval ning varaobjekti senine soetusmaksumus asendatakse tema õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval.

Maa ja ehitiste bilansilise jääkväärtuse suurenemine ümberhindluse tulemusena kajastatakse läbi muu koondkasumi ja akumulieeritakse omakapitali kirjel „Ümberhindluse reserv“. Selliste varaobjektide, mida on varem alla hinnatud läbi kasumiaruande, väärtuse suurenemine kajastatakse läbi kasumiaruande. Varaobjekti väärtuse langus kajastatakse läbi muu koondkasumiaruande sama objekti akumulieeritud ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhinnatud väärtuste vahest tulenev kulum erinevus „Ümberhindluse reservist“ „Jaotamata kasumi“ reale.

Muud materiaalsed põhivarad kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Materiaalsed põhivarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad kulutused kajastatakse põhivarana juhul, kui on tõenäoline, et Grupp saab tulevikus varaobjektiga seotud majanduslikku kasu ning kui varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Kasulike tööigade vahemikud põhivaragruppidele on järgnevad:

- Maa ja ehitised
 - Maad ei amortiseerita.
 - Ehitised ja rajatised 10-50 aastat
 - s.h. ehitiste parendused* 12-23 aastat
- Masinad ja seadmed 3-7 aastat
- Muu inventar ja sisseseade
 - Infotehnoloogia seadmed ja tarkvara 3-7 aastat
 - Sõidukid ja inventar 5 aastat
 - Kapitaliseeritud parendused rendipindadel 4-10 aastat

Amortiseerimist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna poolt plaanitud eesmärgiks ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkväärtust, vara lõplikul kasutusest eemaldamisel või ümberklassifitseerimisel „müügiotel põhivaraks“. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikatsioone põhivarade väärtuse languse kohta. Juhul kui on teada asjaolusid, mis võivad põhjustada põhivarade väärtuse langust, määrab juhtkond põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkväärtusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse lahutades müügist saadud summadest jääkväärtuse, on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes ja –kuludes.

Immateriaalne vara

Ostetud immateriaalsed varad kajastatakse algsel arvelevõtmisel soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulusid. Äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade soetusmaksumuseks on nende õiglane väärtus äriühenduse toimumise ajal. Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse immateriaalseid varasid soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest põhjustatud kahjumid.

Määratud kasuliku tööeaga immateriaalseid varasid amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Kasulikud tööead on järgmised:

- | | |
|-----------------------|------------|
| ▪ Kasulikud lepingud | 5,5 aastat |
| ▪ Kaubamärk | 15 aastat |
| ▪ Arendusväljaminekud | 5 aastat |

Kasulike rendilepingute kasuliku tööea määramisel on aluseks võetud rendilepingute pikkus, kaubamärgi ja arendusväljaminekute puhul on arvestatud varaobjekti raha genereerimise perioodi eeldatava hinnangulise pikkusega.

Määratud kasuliku tööeaga immateriaalsete varade amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes vastavalt immateriaalse vara jaotusele. Määratud kasuliku tööeaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperiood ja –meetod vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus. Muutused oodatavas kasulikus tööeas või varast tulenevate majanduslike hüvede oodatavas kasutusviisis kajastatakse amortisatsiooniperioodi ja –meetodi muutustena. Selliseid muutuseid käsitletakse raamatupidamislike hinnangute muutustena.

Määratud kasuliku tööeaga immateriaalsete varade puhul testitakse väärtuse langust juhul, kui esineb asjaolusid, mis viitavad sellele, et varade bilansiline jääkväärtus pole võib-olla kaetav. Vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetava väärtuseni.

Varade väärtuse langus

Amortiseeritavate varade ja maa puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikku langust sündmuste või asjaolude esinemisel, mis viitavad sellele, et vara bilansiline jääkväärtus pole kaetav. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise jääkväärtusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline jääkväärtus ületab tema kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Väärtuse languse test viiakse läbi väikseima eristatava rahavoogusid genereeriva varade grupi (*cash generating unit*) suhtes. Kord alla hinnatud varade puhul korraldatakse testi igal järgmisel bilansikuupäeval, kontrollimaks, kas vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud.

Firmaväärtus

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test.

Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. Iseseisvaks raha genereerivaks üksuseks (üksuste kogumiks) loetakse väikseim eristatav varade rühm, mis ei ole suurem kui segmendiaruandluses kasutatav ärisegment. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem kui tema bilansiline jääkväärtus (s.h firmaväärtus), kajastatakse firmaväärtuse väärtuse langus ning proportsionaalselt muude varade allahindlus, mis on seotud antud raha genereeriva üksusega. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Kapitali- ja kasutusrent

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

Grupp kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel omandatud varad kajastatakse bilansis vara ja kohustuse õiglasest väärtusest või

rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, vastavalt sellele, kumb on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendiperiood (kui vara omandi üleminek ei ole piisavalt kindel), vastavalt sellele, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendipindade opereerimisõiguse eest rendileandjale makstavaid tasusid käsitletakse osana renditehingust ning need tasud kajastatakse rendi ettemaksuna bilansis ning rendikuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Grupp kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, muud lühi- ja pikaajalised kohustused, saadud laenud) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvestatud tehingukulud. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumus, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast bilansikuupäeva või kui Grupil pole tingimusteta õigust kohustuse 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 laenulepingutes sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Laenukasutuse kulutused (nt intressid), mis on seotud varade ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuludena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis siis, kui ettevõttel on enne bilansipäeva toimunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (seaduslik või lepinguline); on tõenäoline, et kohustuse täitmine nõuab majanduslikke hüvesid moodustavatest ressurssidest loobumist; kuid kohustuse lõplik summa või tasumistähtaeg pole täpselt teada.

Eraldiste kajastamisel bilansis lähtutakse 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 osapoolle. Eraldised kajastatakse diskonteeritud väärtuses (eraldise seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Eraldisega seotud kulu kajastatakse perioodi kasumiaruandes. Tuleviku ärikahjumeid ei kajastata eraldistena.

Muud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud tingimuslike kohustustena aruande lisades.

Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

Tulumaksuvarad ja –kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud hõlmavad realiseerunud (tasumisele kuuluvat) ja edasilükkunud tulumaksu. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Grupi Eesti ettevõtjad

Vastavalt kohaldatavatele Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtte kasumilt tulumaksu. Kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtte tulumaksu jaotamata kasumist väljamakstavatelt dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär alates 01.01.2015 on 20/80 väljamakstud netodividendidest. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta. Kuna tulumaksu tasutakse dividendidelt, mitte kasumilt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja –kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, lisas 29.

Tulumaks Leedus

Leedus on ettevõtte kasum tulumaksuga maksustatav. Tulumaksumäär on Leedus 15% maksustatavast tulust. Maksustatava tulu tuvastamiseks korrigeeritakse maksude-eelset kasumit kohalike tulumaksuseaduste poolt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtjate puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused kõigi ajutiste erinevuste kohta, mis esinevad varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse ja maksustamisväärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks on arvestatud bilansipäeval kehtivate maksumäärade ja kehtivate seaduste alusel, mida eeldatakse kehtivat siis, kui edasilükkunud tulumaksu vara või kohustus realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui on tõenäoline, et see realiseerub läbi maksustatava kasumi tekke tulevikus.

Tulumaks Lätis

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutiselt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõtte on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes või koondkasumiaruandes/omakapitalis nende edasilükkunud tulumaksuvarade/kohustuste osas, mis võeti arvele läbi koondkasumiaruande/omakapitali.

Tulude arvestus

Arvestuspõhimõtted alates 1. jaanuarist 2018

Müügitulu on tulu, mis tekib Grupi tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõtte on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Jaemüügitulu

Kaupade müügist saadav tulu kajastatakse hetkel, mil müügitehing viiakse jaemüügikaupluses kliendiga lõpule. Üldiselt tasub klient kas sularahas, maksekaardiga või pangalaekandega. Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse portfelli tasemel (keskväärtuse meetod), mis põhineb eelneval kogemusel, ja tulused kajastatakse müügi-tehingu perioodil tulude vähendamise kaudu, kajastades lepingujärgseid kohustusi (tagasimaksekohustus) ja õigust tagastatud kaubale. Selle eelduse ja tagastatud kauba hinnangulist summat hinnatakse igal aruandekuupäeval. Kuna tagastatud kauba arv on olnud aastate jooksul stabiilne, on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivset tulu ei pea olulisel määral tühistama.

Grupp moodustab eraldise toodete osas, kus Ettevõttel on vastavalt garantiitingimustele kohustus parandada või asendada vigane toode. 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2018. seisuga ei ole Grupis olulist garantiieraldist.

Kui Grupp osutab kliendile täiendavaid teenuseid pärast seda, kui kontroll kauba üle on kliendile üle läinud, siis on nimetatud teenuse osutamine eraldiseisev teostamiskohustus ja müügitulu kajastatakse perioodi jooksul kui teenust osutatakse.

Hulgimüügitulu

Grupi hulgimüük moodustub peamiselt autode müügist edasimüüjatele ja muust hulgimüügist. Müük kajastatakse kui kontroll toodete osas on üle antud, see tähendab, et tooted on tarnitud edasimüüjale, edasimüüja saab otustada toodete turustamise ja hinna üle ning pole täitmata kohustusi, mis võiksid mõjutada edasimüüja poolt toodete aktsepteerimist. Tooted on tarnitud, kui need on saadetud kokkulepitud kohta, toodete kahjustumise ja hävimisega seotud riskid on üle läinud edasimüüjale ning edasimüüja on aktsepteerinud tooted vastavalt müügi- lepingule, aktsepteerimise nõue on aegunud või on Grupil objektiivset tõendusmaterjali selle kohta, et kõik aktsepteerimise nõuded on täidetud. Grupp kajastab nõude kui kaubad on tarnitud, kuna sellel ajahetkel tekib tingimusteta õigus saada tasu, mille maksmine sõltub ainult aja möödumisest.

Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse portfelli tasemel (keskväärtuse meetod), mis põhineb eelneval kogemusel, ja tulused kajastatakse müügitühingu perioodil tulude vähendamise kaudu, kajastades lepingujärgseid kohustusi (tagasi-maksekohustus) ja õigust tagastatud kaubale. Selle eelduse ja tagastatud kauba hinnangulist summat hinnatakse igal aruandekuupäeval. Kuna tagastatud kauba arv on olnud aastate jooksul stabiilne, on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivset tulu ei pea olulisel määral tühistama.

Grupp moodustab eraldise toodete osas, kus Ettevõttel on vastavalt garantiitingimustele kohustus parandada või asendada vigane toode. 31. detsember 2017 ja 31. detsember 2018. seisuga ei ole Grupis olulist garantiieraldist.

Kui Grupp osutab kliendile täiendavaid teenuseid pärast seda, kui kontroll kauba üle on kliendile üle läinud, siis on nimetatud teenuse osutamine eraldiseisev teostamiskohustus ja müügitulu kajastatakse perioodi jooksul kui teenust osutatakse.

Tulu teenuse osutamisest

Grupp osutab teenuselepingute alusel turvateenuseid ja autode teenindust fikseeritud ja muutuva hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenuseid osutatakse. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Fikseeritud tasuga lepingute puhul tasub klient fikseeritud summad vastavalt maksegraafikule. Juhul kui leping sisaldab tunnipõhist tasu, siis kajastatakse müügitulu summas, mille osas Ettevõttel on õigus arve esitada. Klientidele esitatakse arveid iga kuu või tööde lõpetamisel ja tasu kuulub maksmisele arve esitamise hetkel. Juhul, kui grupi poolt osutatud teenuste maht ületab saadud makseid, siis kajastatakse lepinguline vara. Juhul, kui saadud maksed ületavad osutatud teenuste mahtu, siis kajastatakse lepinguline kohustus.

Klientide lojaalsusprogrammi arvestus

Grupis on klientidele suunatud lojaalsusprogrammi süsteem, mis võimaldab Partnerkaardi omanikel koguda ostude eest punkte ja nende punktidega saada allahindlust järgnevate ostude eest Grupi kuues ettevõttes. Ostude eest allahindluse saamisel võrdub iga kogutud boonuspunkt ühe eurosendiga. Kalendriaasta jooksul kogutud punktid aeguvad järgmise kalendriaasta jaanuarikuu lõpus. Grupp kajastab müügi hetkel lepingulise kohustuse teenitud punktide osas. Müügitulu kajastatakse ja lepingulise kohustuse kajastamine lõpetatakse kui punkte kasutatakse või kui need aeguvad. Tehinguhind jaotatakse kaupade müügi ja teenitud punktide vahel lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2017

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse tehtud allahindlusi ja soodustusi.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärset määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu kaupade müügist – jaemüük

Tulu kaupade müügist kajastatakse müügitehingu sooritamisel kliendile jaekaupluses. Klient tasub ostu eest üldjuhul sularahas või kaardimaksega. Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse lähtuvalt senisest kogemusest ning tagastused kajastatakse müügitehingu toimumise perioodil müügitulu vähendamisenä.

Tulu kaupade müügist – hulgimüük

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik riskid ja hüved on vastavalt tarnetingimustele kliendile üle läinud. Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse lähtuvalt senisest kogemusest ning tagastused kajastatakse müügitehingu toimumise perioodil müügitulu vähendamisenä.

Tulu teenuste osutamisest

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamise momendil (peamiselt renditulud) või (juhul kui teenust osutatakse pikema perioodi vältel) lähtudes teenuse valmidusastmest bilansipäeval.

Lojaalsusprogramm

Grupis on klientidele suunatud lojaalsusprogrammi süsteem, mis võimaldab Partnerkaardi omanikel koguda ostude eest punkte ja nende punktidega saada allahindlust järgnevat ostude eest Grupi kuues ettevõttes. Ostude eest allahindluse saamisel võrdub iga kogutud boonuspunkt ühe eurosendiga. Kalendriaasta jooksul kogutud punktid aeguvad järgmise kalendriaasta jaanuarikuu lõpus. Grupp kajastab esmasel müügitehingul müügitulu summas, milleks on kliendi poolt makstud tasu, mida on vähendatud tulevikus allahindlusena antavate boonuspunktide õiglase väärtuse võrra. Tulevikus allahindlusena antavate boonuspunktide osas kajastatakse bilansis kohustus, mille suuruseks on eeldatavasti allahindlusena antavate boonuspunktide arv korrutatuna ühe eurosendiga. Majandusaasta jooksul kogunenud boonuspunktid, mis aeguvad järgmise majandusaasta jaanuarikuu lõpuks, on majandusaasta aruande koostamise hetkeks selgunud ning vastavalt on korrigeeritud müügitulu kasumiaruandes ning boonuspunktide kohustust bilansis.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule on ettevõtja moodustanud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 5% puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

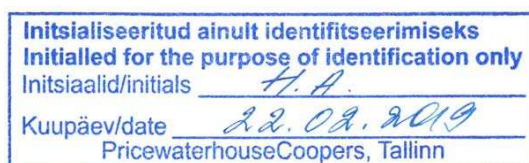
Puhaskasum aktsia kohta

Tava puhaskasum aktsia kohta leitakse, jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta arvutamisel korrigeeritakse nii puhaskasumit kui keskmist aktsiate arvu potentsiaalsete aktsiatega, millel on lahustav mõju puhaskasumile aktsia kohta. Kuna Grupil puuduvad finantsinstrumendid, mis võiksid tulevikus lahustada puhaskasumit aktsia kohta, on tava puhaskasum aktsia kohta ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdsed.

Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad muuhulgas töölepingutest tulenevat kohustust tulemustasu osas, mida arvestatakse vastavalt Grupi finantstulemustele ning töötajatele seatud eesmärkide täitmisele. Tulemustasu kajastatakse aruandeperioodi kuludes ja kohustusena töövõtjate ees, kui tasu väljamaksmine toimub järgmisel aruandeperioodil. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks tulemustasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustust bilansipäeva seisuga. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.



Lisa 3 Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud

Rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid järgiva aastaaruande koostamine nõuab teatud juhtkonnapoolsete otsuste tegemist ja hinnangute andmist, mis avaldavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele. Samuti tehakse juhtkonnapoolset otsuseid ja hinnanguid Grupi raamatupidamise arvestuspõhimõtete ja hindamisaluste rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Valdkonnad, mis on nõudnud olulisemaid juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele on järgmised:

- *Maa ja ehitiste ümberhinnatud väärtuse määramine:* Grupp kajastab maad ja ehitisi ümberhindluse meetodil. Selleks hindab Grupi juhtkond regulaarselt, kas ümberhinnatud põhivarade õiglase väärtus ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest. Ümberhinnatud põhivarade õiglase väärtuse määramisel tugineb juhtkond grupisestele ja grupivälisele eksperthinnangutele, kusjuures grupivälise hindajate hinnanguid igale varaobjektile tellitakse vähemalt kord 4 aasta jooksul.
- *Aruandeperioodi lõpus läbi viidud hindamise tulemusena suurenes Eesti „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 165 179 tuhat eurot seisuga 31.12.2018) väärtus läbi koondkasumiaruande 14 280 tuhat eurot ja läbi kasumiaruande 171 tuhat eurot. 2017. aastal läbi viidud hindamise tulemusena Eesti „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 149 181 tuhat eurot seisuga 31.12.2017) objekte üles ega alla ei hinnatud. Aruandeperioodi lõpus läbi viidud hindamise tulemusena suurenes Lätis asuvate „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 3 520 tuhat eurot seisuga 31.12.2018) väärtus läbi koondkasumiaruande 986 tuhat eurot. 2017. aastal läbi viidud hindamise tulemusena Läti „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 12 250 tuhat eurot seisuga 31.12.2017) objekte üles ega alla ei hinnatud. Leedus asuvate „Maa ja ehitiste“ jääkväärtuses 1 877 tuhat eurot seisuga 31.12.2018 (31.12.2017: 1 877 tuhat eurot), väärtuse hindamisel ei tuvastatud olulisi erinevusi maa ja ehitiste õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel. Ümberhindluse meetodil kajastatud maade ja ehitiste bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2018 oli 170 576 tuhat eurot (31.12.2017: 163 308 tuhat eurot). Detailsem informatsioon on avalikustatud lisas 13.*
- *Lõpetamata ehitiste väärtuse languse hindamine:* Grupp hindab lõpetamata ehitiste puhul igal bilansipäeval, kas on märke võimalikust väärtuse langusest. Kui selliseid märke esineb, viiakse läbi väärtuse test. Igal bilansipäeval viiakse läbi väärtuse test eelnevalt allahinnatud varade osas. Väärtuse hindamiseks leitakse objektide kasutusväärtus. Kasutusväärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kasutusväärtuse leidmisel on kasutatud grupiväliseid ja grupiseseid hindajaid. Aruandeperioodi lõpus läbi viidud väärtuse testide tulemusena Eestis asuvate „Lõpetamata ehitiste“ jääkväärtuses 6 768 tuhat eurot seisuga 31.12.2018 (jääkväärtuses 9 638 tuhat eurot seisuga 31.12.2017) objekte 2018. aastal ja 2017. aastal alla ei hinnatud ega eelnevalt tehtud allahindlust ei tühistatud. Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 8 396 tuhat eurot seisuga 31.12.2018) tuvastati aruandeperioodil kahe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 161 tuhat eurot ja kolme objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 184 tuhat eurot. 2017. aasta lõpus läbi viidud väärtuse testide tulemusena tuvastati Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 16 685 tuhat eurot seisuga 31.12.2017) eelnevate perioodide allahindluste tühistamise vajadus summas 2 144 tuhat eurot. Leedus asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 103 tuhat eurot seisuga 31.12.2018 (31.12.2017 : 25 tuhat eurot) aruandeperioodil ja 2017. aastal alla ei hinnatud. Detailsem informatsioon lisas 13.
- *Firmaväärtuse väärtuse languse hindamine:* Grupp hindab tütarettevõtjate omandamisel tekkinud firmaväärtuse bilansilise väärtuse võimalikku kaetava väärtuse vähenemist vähemalt kord aastas. Väärtuse hindamiseks leitakse nende raha genereerivate äriüksuste, millele firmaväärtus on allokeeritud, õiglase väärtus miinus müügikulutused või kasutusväärtus. Kasutusväärtuse leidmiseks on juhtkond prognoosinud raha genereerivate üksuste tulevase rahavoogusid ning valinud sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2018 oli 3 260 tuhat eurot (31.12.2017: 3 260 tuhat eurot). Firmaväärtuse allahindluse vajadust ei tuvastatud 2018. aastal. 2017. aastal läbi viidud firmaväärtuse testide tulemused tuvastasid jalatsikaubanduse firmaväärtuse allahindluse vajaduse summas 2 113 tuhat eurot. Detailsem informatsioon on avalikustatud lisas 14.
- *Hinnangud materiaalse põhivara kasuliku tööea osas:* Grupile kuuluvad mitmed lähiminevikus valminud kaubanduspinnad, mille oluliste komponentide kasulike eluigade hindamiseks on kasutatud tehnilise projektdokumentatsiooni andmeid ning ajaloolist kogemust. Tegelikud kasulikud tööead võivad erineda juhtkonna poolt hinnatud tööigadest. Ehitiste kasuliku eluea pikendamine 10% võrra vähendaks Grupi amortisatsioonikulu 327 tuhande euro võrra (2017: 335 tuhande euro võrra).

Lisa 4 Riskijuhtimine ja peamiste riskide kirjeldus

Grupi äritegevusega seotud riskide juhtimine on oluline ja lahutamatu osa Grupi juhtimisest. Äriühingute nõukogud teostavad järelvalvet riskijuhtimise protsessi üle tervikuna. Auditikomitee saab regulaarset aruandlust riskijuhtimise osas, nõustab ettevõtete nõukogusid järelevalve teostamise osas ja teeb vastavalt vajadusele ettepanekuid riskijuhtimise protsessi osas. Tegevjuhtkonnad tuvastavad ja analüüsivad riske, koostavad maandamisplaanid ning teevad vajadusel ettepanekuid ressursside eraldamiseks oluliste riskidega tegelemiseks. Siseauditi osakond koos tegevjuhtkondadega edendab riskiteadlikkust ja riskijuhtimise viimist protsesside ja töötajateni.

Grupi võime identifitseerida, mõõta ja kontrollida erinevaid riske omab olulist mõju Grupi kasumlikkusele. Riskijuhtimisel lähtutakse Grupis ühtsest meetodikast, mis reguleerib riskide tuvastamist, hindamist, prioriseerimist ja käsitlemist. Riski defineeritakse kui tulevikus toimuvat võimalikku sündmust või stsenaariumi, mis võib mõjutada kontserni ja/või tema äriühingute eesmärkide saavutamist. Igal aastal viiakse läbi riskide tuvastamine ja hindamine kõikides kontserni äriühingutes. Riskide juhtimisel hinnatakse riski realiseerumise mõju ja tõenäosust ning riskid klassifitseeritakse ja kategoriseeritakse. Riskijuhtimise tegevust koordineerib siseauditi osakonna juhataja, kes raporteerib regulaarselt auditikomiteele.

Finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega võivad kaasneda mitmed finantsriskid, millest olulisemat mõju avaldavad likviidsusrisk, krediidirisk ja tururisk (s.h. valuutakursi risk, intressimäärarisk ja hinnarisk). Finantsriskide juhtimine on emaettevõtja juhatuse pädevuses ja sisaldab riskide määramist, mõõtmist ja kontrollimist. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Järelevalvet juhatuse poolt riskide maandamiseks võetud meetmete üle teostab emaettevõtja nõukogu. Grupp analüüsib ja kontrollib riske süstemaatiliselt läbi finantsüksuse, mis tegeleb nii emaettevõtja kui tema tütarettevõtjate finantseerimisega ja sellest otseselt tulenevalt likviidsusriski ja intressimäära riski haldamisega, samuti analüüsivad ja kontrollivad riske tütarettevõtjate juhtkonnad ja finantsüksused. Riskijuhtimiseks kasutatakse lisaks tuumikaktsionäri NG Investeeringud OÜ spetsialistide abi.

Kõik Grupi finantsvarad hõlmavad raha ja raha ekvivalente (lisa 5), nõudeid ostjate vastu (lisa 7), muid lühiajalisi nõudeid (lisa 6) ja muid pikaajalisi nõudeid (lisa 11). Grupi kõik finantskohustused on kategoorias „muud finantskohustused“ ning need hõlmavad võlakohustusi (lisa 15), võlgnevusi tarnijatele (lisa 17), intressivõlgnevust, muid viitvõlgneid ning rentnike ettemakseid (lisa 17).

Tururisk

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglase väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Valuutariskivabadeks finantsvaradeks ja –kohustusteks loetakse euros nomineeritud finantsvarasid ja –kohustusi. Kontserni valuutariski maandamiseks on enamus lepinguid europõhised. Samuti on kõik laenulepingud sõlmitud eurodes, mistõttu käsitletakse neid valuutariskivabade kohustustena. Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud Grupil olulisi, euroga mitteseotud valuutades fikseeritud finantsvarasid ja –kohustusi. Grupp on aruandeaastal pidevalt hinnanud valuutariske ja ei leia vajadust kasutada täiendavaid meetmeid valuutariski maandamiseks.

Grupp tegutseb oma tütarettevõtete kaudu nii Lätis kui Leedus. Alates 01.01.2014 ühines Läti euroalaga ja alates 01.01.2015 ühines Leedu euroalaga, võttes valuutana kasutusele euro. Eelnevast tulenevalt puudub Grupil Läti ja Leedu tütarettevõtetega seonduvalt valuutarisk.

Rahavoogude ja õiglase väärtuse intressimäära risk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada kontserni tegevuse tulemuslikkust. Grupi intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest ujuva intressimääraga laenukohustustest.

Grupi pikaajalised laenud on valdavalt seotud EURIBORiga, mistõttu sõltutakse rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Grupi intressiriski juhtimisel on oluline jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi.

2018. aastal tõusis 6 kuu EURIBOR aasta alguse tasemelt -0,271% aasta lõpul tasemele -0,237%. 2019. aasta alguses on EURIBOR olnud siiski väikeses languses. Majandusanalüütikute hinnangul ei tõuse EURIBOR 2019. aastal sellisel määral, mis mõjutaks Grupi majandustulemust oluliselt.

Juhul, kui siiski ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2018 seisuga olnud 1 protsendipunkti (31.12.2017: 1 protsendipunkti) võrra kõrgemad, oleks see suurendanud kontserni finantskulu 989 tuhande euro võrra (2017: 1 021 tuhande euro võrra). Juhul, kui intressimäärad oleksid 31.12.2018 seisuga olnud 0,1 protsendipunkti võrra madalamad, oleks see vähendanud kontserni finantskulusid 99 tuhande euro võrra (31.12.2017 seisuga muutus 0,1 protsendipunkti ja 102 tuhande euro võrra).

Intressiriski analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine, fikseeritud intressiga laenude võtmine ja alternatiivne finantseerimine. Aruandeaastal ja sellele eelnenud majandusaastal on juhtkond hinnanud ja teadvustanud intressiriski ulatust, kuid ei ole sõlmitud tehinguid intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega, kuna juhtkonna hinnangul on intressiriski ulatus ebaoluline.

Grupi võlakohustused on avatud intressimäära muutustele järgnevalt:

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Kuni 3 kuu jooksul muutuv intress	8 765	26 208
3 – 6 kuu jooksul muutuv intress	74 013	51 850
Ujuva intressimääraga võlakohustused kokku	82 778	78 058
Võlakohustused kokku	94 315	103 550

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et Grupile tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoole poolt, kuna viimane ei suuda oma kohustusi täita.

Grupp on avatud krediidiriskidele, mis tulenevad äritegevusest (peamiselt nõuetest) ning investeerimistegevusest, s.h. deposiitidest pankades ja finantsasutustes. Grupi juhtkond juhib deposiitidest pankades ja finantsasutustes tulenevat krediidiriski vastavalt Grupi strateegiale, mille kohaselt võib Grupp paigutada vabu rahalisi vahendeid üksnes finantsinstrumentidesse, mis vastavad järgmistele kriteeriumidele:

- Kodumaiste krediidasutuste deposiidid ja raha arvelduskontodel – kodumaine krediidasutus omab krediidasutuste seadusega kehtestatud tegevusluba ja tema Emapanga Moody's reitinguagentuuri krediidi-reiting on vähemalt A2 ja kus reitingu väljavaade on vähemalt staatuses stabiilne või selle ekvivalent;
- Välismaiste krediidasutuste deposiidid ja raha arvelduskontodel – välismaine krediidasutus omab Moody's reitinguagentuuri krediidi-reitingut vähemalt A2 ja kus reitingu väljavaade on vähemalt staatuses stabiilne või selle ekvivalent.

Lühiajaliselt vabade rahaliste vahendite paigutamisel juhendatakse järgmisest printsiipidest alltoodud tähtsuse järjekorras:

- likviidsuse tagamine;
- kapitali säilimine;
- tulu teenimine.

Krediidiriski hajutamiseks ei hoia Grupp rohkem kui 70% Grupi vahenditest (s.h raha arvelduskontol, deposiidid ja investeeringud vastava panga võlakirjadesse) ühes pangas.

Raha ja raha ekvivalendid hoiustava panga krediidi-reitingu lõikes tuhandetes:

	31.12.2018	31.12.2017
Aa2	35 987	0
Aa3	0	33 016
A1	0	3
A3	32	3
Kokku	36 019	33 019

Krediidireiting on antud deposiitidele. Andmed pärinevad Moody's Investor Service kodulehelt.

Tulenevalt jaemüügi spetsiifikast ei ole Grupp avatud olulistele krediidiriskidele. Võimalikud nõuetega seotud krediidiriskid on suures osas seotud renditulude mittelaekumisega, kuid antud risk ei ole Grupi jaoks olulise suurusega. Seisuga 31. detsember 2018 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 13 432 tuhat eurot (2017: 12 398 tuhat eurot).

Nõuete vanuseline struktuur on alljärgnev, tuhandetes eurodes:

	31.12.2018	31.12.2017
Aegumata	11 916	11 473
<i>sh nõue kaardimaksete osas</i>	<i>2 342</i>	<i>1 923</i>
<i>sh nõuded ostjatele</i>	<i>8 925</i>	<i>8 913</i>
<i>sh muud nõuded</i>	<i>649</i>	<i>637</i>
Tähtaja ületanud < 3 kuud	1 273	789
Tähtaja ületanud 3 – 6 kuud	58	69
Tähtaja ületanud 6 – 12 kuud	40	14
Tähtaja ületanud > 12 kuud	145	53
Nõuded kokku	13 432	12 398

Kaardimaksete nõue on tagatud Swedbank AS kaardimaksete lepinguga, millega on tagatud kaardimaksete laekumine kahe pangapäeva jooksul. Muud nõuded on tagatud kaubaliste lepingutega ja nende osas krediidirisk puudub, kuna Grupi ettevõtete kohustused samade lepingupartnerite ees ületavad nende vastu suunatud nõudeid.

Aegunud nõuetega kliendid on ühtlasi Grupi hankijad, kelle kohustused ületavad nõuete summat.

Kindlaksmääramisel, kas finantsvara krediidirisk on alates esmasest kajastamisest oluliselt suurenenud ja krediidikahjumite hindamisel võtab Grupp arvesse mõistlikku ja toetavat infot, mis on asjakohane ja kättesaadav ilma liigsete kulude või pingutusega. See hõlmab nii kvantitatiivset kui ka kvalitatiivset teavet ja analüüsi, mis põhineb Grupi ajaloolisel kogemusel ja krediidihinnangu infot ning sisaldab tulevikku suunatud (sh majanduskasvu prognoos, turuintressimäärade prognoos) infot. Grupp eeldab, et finantsvara krediidirisk on märkimisväärselt tõusnud, kui tasumise tähtjast on möödunud rohkem kui 90 päeva.

Grupp leiab, et finantsvara on makseviivituses, kui:

- võlgnik ei ole tõenäoliselt suuteline tasuma Grupile oma krediidikohustusi täielikult, ilma et Grupp peaks rakendama selliseid meetmeid nagu tagatise realiseerimine (sellise olemasolul); või
- finantsvara maksetähtjast on möödunud üle 90 päeva.

Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade allahindlused arvatakse maha varade bilansilisest jääkmaksumusest.

Ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel raha ja pangakontode ja nõuete allahindlus 31. detsembri 2018 ja 1. jaanuari 2018 (IFRS 9 rakendamise kuupäeval) seisuga oli ebaoluline.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Grupp ei suuda oma finantskohustusi täita rahavoo puudujäägi tõttu.

Likviidsuse ehk Grupi tegevusest tulenevate kohustuste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu säilitamine on Tallinna Kaubamaja Grupi üks olulisi finantsvaldkonna tegevusi. Grupi rahavoogude efektiivsemaks juhtimiseks on moodustatud Tallinna Kaubamaja Grupp ASi ja tema tütarettevõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada Grupi rahalisi vahendeid Grupi poolt kehtestatud limiitide piires. Grupp on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikontoga. Likviidsusriski maandamiseks kasutab Grupp erinevaid finantseerimise allikaid, milleks on pangalaenu, arvelduslaenu, ostjate nõuete ja tarnelepingute regulaarne monitooring.

Grupi operatiivüksused prognoosivad jooksvalt oma rahavoogusid ning need liidetakse Grupi ematettevõtte rahavoo prognoosidega kontserni finantsüksuses. Grupi finantsüksus jälgib pidevalt Grupi jooksvat rahavooprognosi tagamaks piisava rahaliste vahendite olemasolu operatiivtegevuse rahastamiseks, kindlustades samal ajal laenukohustuste täitmise. Nimetatud rahavooprognosis võetakse aluseks kontserni rahastamiskavade koostamisel ja võimalike lepinguliste rahastamistingimuste (covenantide) jälgimisel.

Tallinna Kaubamaja Grupil on kindel finantssektori tugi, toetamaks kontserni likviidsust ja arenguprotsessi. Grupp on kogenud, et soodsate intressimääradega täiendavate finantseerimisvahendite leidmine on võimalik, samuti on võimalus olemasolevaid laene vajadusel refinantseerida või pikendada.

Grupi diskonteerimata finantskohustuste analüüs maksetähtaegade lõikes:

Tuhandetes eurodes	< 3 kuud	3-12 kuud	1-3 aastat	3-5 aastat	pärast 5 aastat	Kokku 31.12.2018
Võlakohustused	2 003	24 791	16 523	53 558	0	96 875
Finantskohustused (lisa 17)	74 058	0	0	0	0	74 058
Kokku	76 061	24 791	16 523	53 558	0	170 933

Tuhandetes eurodes	< 3 kuud	3-12 kuud	1-3 aastat	3-5 aastat	pärast 5 aastat	Kokku 31.12.2017
Võlakohustused	2 154	53 262	45 660	3 370	0	104 446
Finantskohustused (lisa 17)	69 451	0	0	0	0	69 451
Kokku	71 605	53 262	45 660	3 370	0	173 897

Tuleviku rahavoogude arvestamisel on kasutatud bilansipäeva seisuga vastavalt 31.12.2018 ja 31.12.2017 kehtinud ujuva intressi määrasid.

Majandusaasta lõpu seisuga oli Grupil vabu rahalisi vahendeid 37 235 tuhat eurot (2017: 33 662 tuhat eurot). Vabade vahendite paigutamisel juhindub Grupp sisemiselt kehtestatud krediidiriski juhtimise strateegiast. 31.12.2018 seisuga ei paigutanud Grupp läbi emaettevõtja NG Investeeringud OÜ Grupi vabu rahalisi vahendeid kontsernikonto deposiiti (31.12.2017: 0 eurot).

Käibekapital oli 31. detsember 2018 seisuga positiivne 14 762 tuhat eurot (2017: negatiivne 14 782 tuhat eurot). Käibekapitali positiivne muutus toimus tänu investeeringute mõningasele vähenemisele ning laenude restruktureerimisele aruandeaastal. Grupi likviidsuskordaja (varude võrra vähendatud käibevarad/ lühiajalised kohustused) on 2018. aastal tõusnud, olles 0,46. 2017. aastal oli vastav näitaja 0,35. Lisaks on Grupil lühiajaliste kohustuste katteallikana tugev igapäevane äritegevuse rahavoog. Juhtkonna hinnangul ei ole Grupil likviidsusprobleemi.

Kapitalirisk

Grupi esmaseks kapitali (nii võõr- kui omakapitali) juhtimise eesmärgiks on kindlustada tugev kapitali struktuur, mis toetaks ettevõtte äritegevuse stabiilsust ja tegevuse jätkuvust ning optimeeriks kapitali struktuuri, alandades kapitali hinda ja sedakaudu kindlustaks aktsionäride huve. Kapitali struktuuri säilitamiseks või korrigeerimiseks võib Grupp reguleerida aktsionäridele makstavaid dividende, müüa aktsiaid tagasi, muuta aktsiate nominaalväärtust, lasta välja uusi aktsiaid või müüa kohustuste katteks varasid.

Vastavalt jaekaubanduses levinud praktikale kasutab Grupp kapitali jälgimiseks võlgnevuste suhtarvu, mis arvutatakse netovõla suhtena kogukapitali. 31.12.2018 seisuga kujunenud suhtarv 20% on võrreldes 31.12.2017 seisuga, mil suhe oli 25%, veelgi paranenud seoses vabade rahaliste vahendite suurenemise ning laenukohustuste vähenemisega aruandeperioodil.

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Intressikandvad kohustused (lisa 15)	94 315	103 550
Raha ja pangakontod (lisa 5)	-37 235	-33 662
Netovõlg	57 080	69 888
Omakapital	225 617	208 016
Omakapital ja netovõlg kokku	282 697	277 904
Võlgnevuste suhtarv*	20%	25%

*Võlgnevuste suhtarv = Netovõlg / Omakapital ja Netovõlg kokku

Finantsinstrumentide õiglane väärtus

Juhtkonna hinnangul ei erine Grupi finantsvarade ja –kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest. Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtustele. Suurem osa Grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole Grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja Grupi võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevast tulenevalt hindab juhtkond, et pikaajaliste kohustuste ja nõuete õiglased väärtused on ligilähedased nende bilansilistele väärtustele. Õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turuintressimääradega, mis on Grupile kättesaadavad sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel. Finantsinstrumentide õiglane väärtus on tase 3.

Lisa 5 Raha ja pangakontod

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Sularaha kassas	1 216	643
Pangakontod	35 006	29 866
Raha teel	1 013	3 153
Raha ja pangakontod kokku	37 235	33 662

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu (lisa 7)	12 782	11 761
Muud lühiajalised nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 26)	1	0
Muud lühiajalised nõuded	614	602
Finantsvarad kokku bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed"	13 397	12 363
Ettemaks kaupade eest	2 008	2 993
Muud ettemakstud kulud	633	701
Rendikulude ettemaks	39	34
Maksude ettemaksed (lisa 18)	16	36
Nõuded ja ettemaksed kokku	16 093	16 127

Lisa 7 Nõuded ostjate vastu

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Nõuded ostjate vastu	10 157	9 450
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7	-4
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 26)	290	392
Kaardimaksed	2 342	1 923
Nõuded ostjate vastu kokku	12 782	11 761

Lisa 8 Varud

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Müügiks ostetud kaubad	77 418	75 068
Tooraine ja materjal	794	748
Varud kokku	78 212	75 816

Kasumiaruande real "Müüdnud kaubad, kasutatud materjalid ja teenused" on kajastatud kulud varude allahindlusest ja mahakandmisest ning inventuuri puudujäägid 2018. aastal summas 11 798 tuhat eurot (2017: 10 918 tuhat eurot).

Varude allahindamisel lähtutakse varude vanuselisest struktuurist ja moekaupade puhul varude hooajalisusest. Varude bilansilise maksumuse korrigeerimine toimub läbi allahindluse reservi. Seisuga 31. detsember 2018 oli raamatupidamisliku allahindluse reservi suuruseks 1 070 tuhat eurot (31.12.2017: 1 123 tuhat eurot).

Grupi müüdnud kaupade, kasutatud materjalide ja teenuste kulu 2018. aastal oli 507 182 tuhat eurot (2017: 484 760 tuhat eurot). Grupp kajastab müüdnud kaupade, kasutatud materjalide ja teenuste kuluna ostetud autode, toidu- ja tööstuskaupade maksumust, pakkematerjalide ja valmistoodangu kulu, logistika ning transpordikulu, kaupade allahindluse ja mahakandmise kulu.

Varud on osaliselt panditud osana kommertsandist ning finantseerimislepingute tagatiseks on panditud varude tagasiomandamine, informatsioon panditud varade kohta on esitatud lisa 25.

Lisa 9 Tütarettevõtjad

Tallinna Kaubamaja Gruppi kuuluvad 31.12.2018 seisuga:

Ettevõtte nimi	Asukoht	Tegevusala	Osalus 31.12.2018	Soetus-või asutamise- aasta
Selver AS	Tallinn Pärnu mnt. 238	Jaekaubandus	100%	1996
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	Tallinn Gonsiori 2	Kinnisvara haldamine	100%	1999
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	Tartu Riia 1	Kinnisvara haldamine	100%	2004
SIA TKM Latvija	Riga Ieriku iela 3	Kinnisvara haldamine	100%	2006
TKM Auto OÜ	Tallinn Gonsiori 2	Kaubandus- ja finantstegevus	100%	2007
KIA Auto AS	Tallinn Ülemiste tee 1	Jaekaubandus	100%	2007
Forum Auto SIA	Marupe K.Ulmana gatve 101	Jaekaubandus	100%	2007
KIA Auto UAB	Vilnius Perkunkiemia g.2	Jaekaubandus	100%	2007
TKM Beauty OÜ	Tallinn Gonsiori 2	Jaekaubandus	100%	2007
TKM Beauty Eesti OÜ	Tallinn Gonsiori 2	Jaekaubandus	100%	2007
TKM King AS	Tallinn Betooni 14	Jaekaubandus	100%	2008
Kaubamaja AS	Tallinn Gonsiori 2	Jaekaubandus	100%	2012
Kulinaaria OÜ	Tallinn Taevakivi 7B	Keskusköögi tegevus	100%	2012
Viking Motors AS	Tallinn Tammsaare tee 51	Jaekaubandus	100%	2012
Viking Security AS	Tallinn Tammsaare tee 62	Turvaalane tegevus	100%	2014
UAB TKM Lietuva	Vilnius Lvovo G. 25	Kinnisvara haldamine	100%	2017
Verte Auto SIA	Marupes nov., Marupe, Karla Ulmana gatve 101	Jaekaubandus	100%	2017

2018. ja 2017. aastal ei ole toimunud äriühendlusi. 2018. aastal likvideeriti SIA Selver Latvia. 2017. aastal lisandunud tütarettevõtjad on asutatud emaettevõtja poolt. Osaluse määrad 31.12.2018 seisuga on samad 31.12.2017 seisuga.

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi oluliste tütarettevõtjate omakapital ning hääleõigus.

<i>Tütar- ja sidusettevõtted:</i>	<i>Omakapital 31.12.2018</i>	<i>Häälõigus 31.12.2018</i>
<i>Kaubamaja AS</i>	<i>13 522 TEUR</i>	<i>100%</i>
<i>Selver AS</i>	<i>25 386 TEUR</i>	<i>100%</i>
<i>Kulinaaria OÜ</i>	<i>5 905 TEUR</i>	<i>100%</i>
<i>KIA Auto AS</i>	<i>6 966 TEUR</i>	<i>100%</i>
<i>Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS</i>	<i>178 340 TEUR</i>	<i>100%</i>
<i>Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ</i>	<i>37 506 TEUR</i>	<i>100%</i>

Lisa 10 Sidusettevõtjad

Tuhandetes eurodes

Tallinna Kaubamaja Grupp AS omab 50% osalust (2017: 50%) ettevõttes AS Rävalla Parkla, mis osutab Tallinnas parkimismaja teenuseid.

	31.12.2018	31.12.2017
Investeering sidusettevõtjasse aasta alguses	1 724	1 762
Aruandeperioodi kapitaliosaluse kasum	214	162
Saadud dividendid	-200	-200
Investeering sidusettevõtjasse aasta lõpus	1 738	1 724

Sidusettevõtja Rävalla Parkla AS finantsinformatsioon (kajastades 100% sidusettevõtettest):

	31.12.2018	31.12.2017
Käibevara	58	29
Põhivara	3 521	3 471
Lühiajalised kohustused	104	53
Müügitulu	605	507
Puhaskasum	428	323

Lisa 11 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Rendikulude ettemaks	53	52
Edasilükkunud tulumaksu vara	25	27
Muud pikaajalised nõuded	35	35
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	113	114

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes

Bilansiline maksumus 31.12.2016	48 684
Ümberklassifitseerimine (lisa 13)	157
Müük	-20
Õiglase väärtuse muutus	1 081
Bilansiline maksumus 31.12.2017	49 902
Ümberklassifitseerimine (lisa 13)	10 559
Müük	-637
Õiglase väärtuse muutus	42
Bilansiline maksumus 31.12.2018	59 866

Kinnisvarainvesteeringu näol on tegemist kaubandushoonega hoonestatud kinnistutega ja lõpetamata ehitistega.

Eestis asuvate Viimsi Keskuse ja Tartu Kaubamaja kaubandushoonetega hoonestatud kinnistud, mida Grupp hoiab valdavalt renditulu teenimise eesmärgil, on nii 31.12.2018 kui ka 31.12.2017 seisuga jagatud kinnisvarainvesteeringu ja materiaalse põhivara vahel. 2017. aastal on kinnistu Harju maakonnas Rae vallas Peetri alevikus klassifitseeritud materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks. Lätis asuv Rezekne kaubandushoonega hoonestatud kinnistu on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna ning hoitakse renditulu teenimise eesmärgil.

Majandusaastal klassifitseeriti kolm Läti objekti summas 9 388 tuhat eurot materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringusse (Lisa 13). Tegemist on kaubandushoonega hoonestatud kinnistustega, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil.

2018. aasta tehti Tartu Kaubamaja keskusele renoveerimistöid 201 tuhande euro ulatuses (2017: 157 tuhat eurot) ja klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuna Peetri Selveri tankla, summas 970 tuhat eurot (Lisa 13). Aruandeperioodil müüdi Harju maakonnas Rae vallas Peetri alevikus Veesaare tee 5 asuv kinnistu.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Juhtkond hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust igal majandusaastal. Õiglasel väärtusel määrati juhtkonna otsusel kasutades sisendi määramisel sõltumatute atesteeritud kinnisvaraekspertide hinnanguid. Õiglase väärtuse määramisel kasutati tulumeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaalmeetodit) ja turupõhiseid andmeid (võrreldavad tehingud, üüritulud jms). Eesti kinnisvarainvesteeringute hindamisel seisuga 31.12.2018 ei kasutatud sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamust (2017. aastal nelja objekti puhul võeti sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus). Aruandeperioodil kolme objekti puhul (2017. aastal kahe objekti puhul) saadi ekspertarvamus diskonto- ja rendikasvumäärade osas. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,5% - 10,0% (2017: 8,5% - 10,0%) sõltuvalt objekti asukohast ja rendikasvumäärasid 1,5% - 2,0% (2017: 1,0% - 2,0%). "Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

Läti kinnisvarainvesteeringute puhul võeti hindamise aluseks sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade kohta võrreldes 2017. aastaga. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 9,0% - 11,0% (2017: 10,0%) ja rendikasvumäär 1,0% - 2,5% (2017: 1,5% - 2,5%). Hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivast üürilepingust, mis juhtkonna hinnangul vastab turutingimustele.

2018. aastal toimus hindamise tulemusena Eesti kinnisvarainvesteeringute üleshindlus summas 97 tuhat eurot (2017: 1 081 tuhat eurot) ja allahindlus summas 11 tuhat eurot (2017: 0 tuhat eurot). 2018. aastal toimus hindamise tulemusena Läti kinnisvarainvesteeringute üleshindlus summas 626 tuhat eurot ja allahindlus summas 670 tuhat eurot. 2017. aastal Läti kinnisvarainvesteeringu õiglasel väärtuses muutust ei toimunud. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes kokku summas 42 tuhat eurot.

Grupi juhtkond on koostanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüsi, mille tulemusena on leitud, et juhul, kui üüritulu muutuks +/- 10%, muutuks objektide õiglase väärtus + 5 715/-5 715 tuhat eurot (2017: + 4 887/-4 729 tuhat eurot). Juhul kui õiglase väärtuse leidmisel kasutatud diskontomäär muutuks +/- 0,5%, muutuks objektide õiglase väärtus -1 055/+1 083 tuhat eurot (2017: -804/+985 tuhat eurot).

Grupi kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse seisuga 31. detsember 2018 ja 2017 õiglasel väärtuses, on

mõõdetud tasemel 3.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2018. aastal renditulu 3 523 tuhat eurot (2017: 3 353 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2018. aastal 1 124 tuhat eurot (2017: 1 120 tuhat eurot).

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

Tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
kuni 1 aasta	3 898	3 362
vahemikus 1 kuni 5 aastat	10 257	10 603
Üle 5 aasta	6 264	3 589
Kokku	20 419	17 554

Osa kinnisvarainvesteeringutest on panditud pikaajaliste pangalaenude tagatiseks, informatsioon panditud varade kohta on esitatud lisas 25.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

Tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseade	Lõpetamata ehitised ja ettemaksed	Kokku
31.12.2016					
Soetus- või ümberhinnatud maksumus	164 456	33 797	34 978	44 315	277 546
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-22 746	-22 320	-20 969	-66 035
Jääkmaksumus	164 456	11 051	12 658	23 346	211 511
2017.a. toimunud muutused					
Ostud ja parendused	1 893	356	134	12 395	14 778
Ümberklassifitseerimine materiaalse põhivara klasside vahel	2 173	4 500	3 838	-10 511	0
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuks (lisa 12)	-157	0	0	0	-157
Müük	-8	-379	-18	-795	-1 200
Mahakandmine	0	-1	-38	0	-39
Väärtuse langus/tõus läbi kasumiaruande	0	0	0	2 144	2 144
Amortisatsioonikulu	-5 049	-3 243	-4 270	0	-12 562
31.12.2017					
Soetus- või ümberhinnatud maksumus	167 890	37 114	37 634	44 584	287 222
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-4 582	-24 830	-25 330	-18 005	-72 747
Jääkmaksumus	163 308	12 284	12 304	26 579	214 475
2018.a. toimunud muutused					
Ostud ja parendused	700	1 277	1 459	12 555	15 991
Ümberklassifitseerimine materiaalse põhivara klasside vahel	5 379	3 146	3 638	-12 163	0
Ümberklassifitseerimine immateriaal- sisse põhivarasse (lisa 14)	0	0	0	-140	-140
Ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringusse (lisa 12)	-9 388	0	0	-1 171	-10 559
Ümberklassifitseerimine varudesse	0	-372	0	0	-372
Müük	-10	-25	-5	-9 285	-9 325
Mahakandmine	-40	-22	-34	-1	-97
Väärtuse langus/tõus läbi kasumiaruande	171	0	0	-23	148
Väärtuse tõusust tingitud üleshindlus läbi ümberhindluse reservi	15 266	0	0	0	15 266
Amortisatsioonikulu	-4 810	-3 529	-4 361	0	-12 700
31.12.2018					
Soetus- või ümberhinnatud maksumus	170 576	40 456	41 235	27 579	279 846
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-27 697	-28 234	-11 228	-67 159
Jääkmaksumus	170 576	12 759	13 001	16 351	212 687

Investeeringud põhivarasse

2018. aasta investeeringute maksumuseks kujunes 16 086 tuhat eurot (sh. materiaalsel põhivara 15 991 tuhat eurot ja immateriaalsel põhivara 95 tuhat eurot).

Supermarketite ärisegmendis oli 2018. aasta materiaalse põhivara soetuse maksumus 8 842 tuhat eurot. Aruandeperioodil avati Tallinnas T1 kaubanduskeskuses T1 Selver ja Põhja-Tallinnas Kolde Selver. Täiendavalt teostati ehitustöid e-poe lao tarbeks, soetati SelveEkspressi iseteeninduskassade tarbeks arvutustehnikat ning uuendati Selveri kaupluste sisustust ja seadmeid.

Kaubamaja ärisegmendi materiaalse põhivara soetuse maksumus oli 2 415 tuhat eurot. Aruandeperioodil teostati Tartu müügimajas uuendustöid, täiendavalt soetati müügimaailmadele sisustust ja arvutustehnikat.

Autokaubanduse ärisegmendis soetati aruandeperioodil materiaalselt põhivara maksumuses 659 tuhat eurot.

Jalatsikaubanduse segmendis soetati materiaalselt põhivara aruandeperioodil 242 tuhande euro ulatuses.

Kinnisvara ärisegmendis soetati materiaalselt põhivara aruandeperioodil kokku maksumusega 3 833 tuhat eurot. Aruandeperioodil lõpetati tankla ehitustööd kinnistul Rae vallas, Raudkivi tee ja Tartu maantee ristumiskohas, Peetri Selveri kõrval ning vastavalt üürilepingule toimus tankla ehitustööde müük üürilevõtja osa ulatuses. Tankla hoone on üks osa Peetri Selveri arendusest ja anti Circle K-le pikaajalisele rendile. Tankla klassifitseeriti ümber materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks (lisa 13). Aruandeperioodil teostati Tallinnas, Sõle tn 31, Kolde Selveri kauplushoone ehitustöid. Täiendavalt teostati Tartu Kaubamaja keskusele renoveerimistöid.

Aruandeperioodil müüdi Lätis seitse „Lõpetamata ehitise“ objekti müügihinnaga kokku 9 000 tuhat eurot, millest saadi muud äritulu 395 tuhat eurot.

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjatel puudusid 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017. aastal siduvad kohustused materiaalse põhivara ostuks.

2018. aasta lõpul hinnati „Maa ja ehitiste“ õiglast väärtust ja „Lõpetamata ehitiste“ kaetavat väärtust. „Maa ja ehitiste“ õiglast väärtused ning „Lõpetamata ehitiste“ kaetavad väärtused (tuginedes õiglasele väärtusele miinus müügikulutused) määrati juhtkonna otsusel kasutades sõltumatute atesteeritud kinnisvaraekspertide hinnanguid kasutatavate sisendite või objekti õiglase väärtuse määramisel. Nii õiglase väärtuse kui ka kaetavate väärtuste määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutati sisendina ka turupõhiseid andmeid (toimunud tehingud, üüritulud jms) ja/või turumeetodit.

„Maa ja ehitiste“ õiglase väärtuse hindamine

„Maa ja ehitiste“ objektide hindamisi on tehtud iga majandusaasta lõpul. Arvestades majanduskeskkonna ja majanduskasvu muutusi on juhtkond jõudnud seisukohale, et „Maa ja ehitiste“ väärtused on aruandeaastal oluliselt muutunud.

2018. aasta hindamise tulemusena hinnati Eesti „Maa ja ehitiste“ objekte läbi ümberhindluse reservi üles summas 14 280 tuhat eurot ja tühistati eelmistel perioodidel tehtud allahindlused läbi kasumiaruande summas 171 tuhat eurot. 2017. aasta hindamise tulemusena Eesti „Maa ja ehitiste“ objekte ümber ei hinnatud. 2018. aasta hindamise tulemusena hinnati Läti „Maa ja ehitiste“ objekt läbi ümberhindluse reservi üles summas 986 tuhat eurot. 2017. aastal Läti „Maa ja ehitiste“ objektide osas õiglase väärtuse muutust ei tuvastatud. Leedu „Maa ja ehitiste“ objektide osas 2018. ja 2017. aastal õiglase väärtuse muutust ei tuvastatud.

Alljärgnevalt on toodud õiglastes väärtuses kajastatavate põhivarade (kinnistute) analüüs väärtuse hindamise meetodi järgi. Erinevad tasemed defineeritakse järgmiselt:

- Identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel (tase 1);
- muud sisendid kui 1. tasemel liigitatavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara hindamine, milles kasutatakse mitte jälgitavad sisendeid (tase 3).

„Maa ja ehitiste“ õiglase väärtus määratakse hindamistehnikate abil. Hindamistehnikates kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need on kättesaadavad, ja toetatakse nii vähe kui võimalik Grupi enda hinnangutele. Kinnistud liigitatakse tasemel 2 juhul, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse kinnistud tasemele 3.

2018. aastal kasutati Eesti „Maa ja ehitiste“ hindamisel 6 objekti puhul (2017: 5 objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ning 18 objekti puhul (2017: 19 objekti puhul) saadi samalt eksperti ekspertarvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas. Hindamisel on kasutatud diskontomäärasid 8,0% - 11,5% (2017: 8,5% - 11,5%) sõltuvalt objekti asukohast ja rendikasvumäärasid 1,0% - 2,5% (2017: 1,0% - 2,5%). „Maa ja ehitiste“ hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

Läti "Maa ja ehitiste" hindamise aluseks seisuga 31.12.2018 võeti ühe valmisobjekti puhul (2017: ühe objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus. 2017 aastal võeti kolme objekti puhul sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade kohta. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 9,5% (2017: 10,0% - 12,0%) ja rendikasvumäär 2,5% (2016: 1,1% - 2,5%).

Leedu "Maa ja ehitiste" puhul on tegemist 2017. aastal turuhinnas soetatud kinnistuga. Aruandeperioodil objekti ei hinnatud.

Grupi põhivarad (kinnistud), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil, on tasemel 3.

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2018	Hindamismeetod	Mittejälgitavad sisendid	Mittejälgitavatel turu- andmetel baseeruv vahemik (eur)	Seos mittejälgitavatel turuandmetel ja õiglasel väärtusel
Eesti objektid, millele anti eksperthinnang	28 354	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	6,0-13,1	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Eesti objektid, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	136 825	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	8,5-18,2	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Läti objektid, millele anti eksperthinnang	3 520	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	7,45	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Leedu objekt	1 877	Soetatud turuhinnas 2017. aastal			
Kokku	170 576				

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2017	Hindamismeetod	Mittejälgitavad sisendid	Mittejälgitavatel turu- andmetel baseeruv vahemik (eur)	Seos mittejälgitavatel turuandmetel ja õiglasel väärtusel
Eesti objektid, millele anti eksperthinnang	18 106	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	8,0-18,3	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Eesti objektid, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	131 075	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	9,0-13,6	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Läti objektid, millele anti eksperthinnang	2 165	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	8,47	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Ülejäänud Läti objektid	10 085	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	7,3-12,4	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Leedu objekt	1 877	Soetatud turuhinnas 2017. aastal			
Kokku	163 308				

„Lõpetamata ehitiste“ kaetava väärtuse määramine

2018. ja 2017. aastal kasutati Eesti „Lõpetamata ehitiste“ väärtuse hindamisel ettevõttesisest hinnangut, lähtudes investeringu õiglasest väärtusest.

Aruandeaastal kasutati Läti „Lõpetamata ehitiste“ kahe objekti (2017: 0 objekti puhul) puhul sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ja ülejäänud viie objekti puhul (2017: 6 objekti puhul) teostati hinnang ettevõttesisest, lähtudes investeringu õiglasest väärtusest. 2018. aastal kasutati hindamisel diskontomäärasid 11% - 12,5% sõltuvalt objekti asukohast ja renditulu kasvumäärasid 1,0% - 1,5%. Õiglase väärtuse määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Üürihinna ja vakantsuse sisendite määramisel on lähtutud sõltumatu rentnikuga sõlmitud rendilepingu üürihinnast ja atesteeritud ekspertide poolt määratud vakantsuse määrast valmis objektide puhul.

Hindamise tulemusena 2018. ja 2017. aastal Eesti „Lõpetamata ehitiste“ objekte üles ega alla ei hinnatud. 2018. aastal hinnati Läti „Lõpetamata ehitiste“ objekte üles läbi kasumiaruande summas 161 tuhat eurot ja alla läbi kasumiaruande summas 184 tuhat eurot.

2017. aastal Läti „Lõpetamata ehitiste“ osas sõlmiti seitsme objekti puhul müügi eelkõkkulepped, indikatsioonina turuhinnast, mille tulemusena 2017. aastal tühistati eelmistel perioodidel tehtud allahindlused läbi kasumiaruande summas 2 388 tuhat eurot ja hinnati täiendavalt alla läbi kasumiaruande summas 244 tuhat eurot.

Leedus asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 103 tuhat eurot seisuga 31.12.2018 (31.12.2017 : 25 tuhat eurot) aruandeperioodil ja 2017. aastal üles ega alla ei hinnatud.

Ümberhinnatud põhivara bilansiline väärtus oleks olnud, kui neid oleks kajastatud soetusmaksumuse meetodil, järgmine:

31.12.2018	83 527 tuhat eurot
31.12.2017	93 063 tuhat eurot

„Lõpetamata ehitiste“ jääkväärtused (tasemel 3):

Tuhandetes eurodes	Objektide arv 31.12.2018	31.12.2018	Objektide arv 31.12.2017	31.12.2017
Eesti objektid, millele anti ettevõttesi- sene hinnang	10	6 605	14	9 592
Ülejäänud Eesti objektid	2	163	3	46
Läti objektid, millele anti eksperthin- nang	2	816	0	0
Läti objektid, millele anti ettevõttesi- sene hinnang	5	7 580	6	8 080
Läti objektid, millega sõlmiti müügi eel- kõkkulepped	0	0	7	8 605
Leedu objekt	1	103	1	25
Kokku	20	15 267	31	26 348

Seisuga 31.12.2018 oli lõpuni amortiseeritud, kuid veel kasutuses olevate põhivarade (masinad ja seadmed ja muu inventar) soetusmaksumus 34 409 tuhat eurot (2017: 30 570 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2018 oli seatud võlakohustuste tagatiseks materiaalselt põhivara bilansilise väärtusega 104 958 tuhat eurot (2017: 137 436 tuhat eurot). Täpsemad andmed on toodud lisas 25.

Põhivarade kaetava väärtuse hindamine

31.12.2018 seisuga on hinnatud Kaubamaja segmenti kuuluva I.L.U. kosmeetikakaupluste põhivarade jääkmaksumuses 125 tuhat eurot (2017: 224 tuhat eurot) kaetavat väärtust. Kaetav väärtus tugineb kasutusväärtusele, mille aluseks on prognoositud tuleviku rahavood 5 aastaks. I.L.U. keskmiseks müügikasvuks aastatel 2019 - 2023 on eeldatud 3,0% (2017: aastatel 2018 - 2022 on eeldatud 3,0%). I.L.U. ketil oli 2018. aasta lõpu seisuga avatud viis kauplust. Käibe kasvu prognoosimisel on lähtutud Grupi pikaajalisest ilukaupade müügikogemusest. Kasutatud diskontomäär on 8,5% (2017: 10,8%) ning pikaajaline kasvumäär (kasv peale 5. aastat) on 2,5%. Väärtuse testi tulemusena ei tuvastatud varade väärtuse langust.

Lisa 14 Immateriaalne põhivara

Tuhandetes eurodes

	Firma- väärtus	Kaubamärk	Kasulikud lepingud	Arengu- välja- minekud	Kokku
31.12.2016					
Soetusmaksumus	6 814	5 277	1 080	1 317	14 488
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-1 441	-3 030	-1 080	-432	-5 983
Jääkmaksumus	5 373	2 247	0	885	8 505
2017.a. toimunud muutused					
Ostud ja parendused	0	0	0	69	69
Amortisatsioonikulu	0	-487	0	-233	-720
Väärtuse langusest tingitud allahindlus	-2 113	-66	0	0	-2 179
31.12.2017					
Soetusmaksumus	3 260	5 277	1 080	1 386	11 003
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-3 583	-1 080	-665	-5 328
Jääkmaksumus	3 260	1 694	0	721	5 675
2018.a. toimunud muutused					
Ostud ja parendused	0	0	0	95	95
Ümberklassifitseerimine (lisa 13)	0	0	0	140	140
Amortisatsioonikulu	0	-497	0	-280	-777
31.12.2018					
Soetusmaksumus	3 260	5 277	0	1 602	10 139
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-4 080	0	-926	-5 006
Jääkmaksumus	3 260	1 197	0	676	5 133

Arenguväljaminekuna on Grupp aruandeperioodil teostanud veebilehe ja e-poe uuendusi summas 95 tuhat eurot (2017: 69 tuhat eurot).

Kaubamärgina on Grupp kajastanud jalatsikaubandussegmendis ABC Kinga kuvandit soetusmaksumusega 3 509 tuhat eurot, mis sisaldab nime, sümboli ja disaini kombinatsiooni koos tuntuse ja eelistatusega tarbijate poolt. Kaubamärki amortiseeritakse 15 aasta jooksul. 2017. aastal hinnati ABC Kinga kaubamärki alla 66 tuhande euro ulatuses. Kaubamärgi jääkväärtus seisuga 31.12.2018 on summas 977 tuhat eurot (31.12.2017: 1 221 tuhat eurot).

2012. aastal AS Viking Motors aktsiate soetamise käigus omandati kaubamärk suurusega 1 588 tuhat eurot, kaubamärki amortiseeritakse 7 aasta jooksul.

2014. aastal Viking Security AS aktsiate soetamise käigus omandati kaubamärk suurusega 180 tuhat eurot, kaubamärki amortiseeritakse 7 aasta jooksul.

Firmaväärtuse ja muude immateriaalsete varade väärtuse testid on läbi viidud seisuga 31. detsember 2018 ja 2017.

Firmaväärtus jaguneb Grupi raha genereerivatele üksustele allolevate segmentide lõikes:

Tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
Autokaubandus	3 156	3 156
Kaubamaja	104	104
Kokku	3 260	3 260

Kaetav väärtus (tuginedes kasutusväärtusele) määrati võttes aluseks tuleviku rahavood viie aasta lõikes. Kõigi üksuste puhul selgus, et rahavoogude nüüdisväärtus aruandeaastal katab nii firmaväärtuse ja kaubamärgi kui ka kasulike rendilepingute ja muude üksusega seotud varade väärtuse.

2017. aastal jalatsikaubanduse üksuse puhul rahavoogude nüüdisväärtus ei katnud firmaväärtusega seotud varade väärtust, mille tulemusena toimus firmaväärtuse allahindlus summas 2 113 tuhat eurot. Jalatsikaubanduse üksuse muude varade väärtus seisuga 31.12.2018 oli summas 1 340 tuhat eurot (31.12.2017: 1 518 tuhat eurot).

Kasutusväärtuse arvutamisel on lähtutud järgmistest eeldustest:

	Autokaubandus		Jalatsikaubandus	
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Ärikasumi marginaal järgneva 5 aasta jooksul	3,87% - 4,09%	3,51% - 3,96%	2,82% - 3,95%	-4,85% - 0,49%
Diskontomäär	5,93%	7,2%	7,6%	10,3%
Müügi kasv järgneva 5 aasta jooksul	3% - 5%	3,0% - 5,0%	3% - 13,7%	-5,9% - 3%
Tuleviku kasvumäär*	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

*Tuleviku kasvumäär on eeldatav rahavoo kasv peale 5. aastat.

Kasutatud on maksude-eelseid diskontomäärasid, mis kajastavad asjakohaste ärisegmentidega seotud riske. Kasutatud kaalutud keskmised kasvumäärad tuginevad Grupi kogemusele ja majanduskeskkonna hinnangule.

Juhtkonna hinnangul on väärtuse testides tehtud eeldused realistlikud ning pigem konservatiivsed. Juhtkond hindab, et mõistlikud muutused kasutatud sisendites ei muuda oluliselt kasutusväärtuse arvutamisel leitud tulemust.

Lisa 15 Intressi kandvad võlakohustused

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Lühiajalised võlakohustused		
Arvelduskrediit	7 354	7 811
Pangalaenu	16 424	45 002
Muud laenu	2 224	2 005
Lühiajalised võlakohustused kokku	26 002	54 818
	31.12.2018	31.12.2017
Pikaajalised võlakohustused		
Pangalaenu	68 202	48 570
Muud laenu	111	162
Pikaajalised võlakohustused kokku	68 313	48 732
Võlakohustused kokku	94 315	103 550

Saadud laenu

	2018	2017
Arvelduskrediit	0	4 794
Pangalaenu	79 020	60 392
Muud laenu	5 040	3 327
Saadud laenu kokku	84 060	68 513

Makstud laenud

	2018	2017
Arvelduskrediit	457	0
Pangalaenud	87 965	62 132
Muud laenud	4 873	3 455
Makstud laenud kokku	93 295	65 587

Pangalaenud on fikseeritud eurodes. Informatsioon panditud varade kohta on esitatud lisa 25. Juhtkonna hinnangul ei erine Grupi võlakohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest (lisa 4).

Pangalaenude tagasimaksetähtajad on 31.12.2018 seisuga vahemikus 28.01.2019 ja 12.12.2023 (2017: vahemikus 30.04.2018 ja 15.11.2022), intress on seotud nii 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR'ga ning ka EONIA'ga. Samuti esineb fikseeritud intressimääraga laenulepinguid. Kaalutud keskmine intressimäär oli 1,06% (2017: 0,93%). Vaata ka lisa 29.

Netovõlg

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Raha ja pangakontod (lisa 5)	37 235	33 662
Lühiajalised võlakohustused	-26 002	-54 818
Pikaajalised võlakohustused	-68 313	-48 732
Netovõlg	-57 080	-69 888
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 5)	37 235	33 662
Fikseeritud intressimääraga võlakohustused	-11 537	-25 493
Ujuva intressimääraga võlakohustused	-82 778	-78 057
Netovõlg	-57 080	-69 888

	Raha ja raha ekvivalendid	Arveldus-krediit	Võlakohustused tagasimaksega kuni 1 aasta	Võlakohustused tagasimaksega üle 1 aasta	Kokku
Netovõlg 31.12.2016	32 375	-3 017	-23 835	-73 772	-68 249
Rahavoog	1 287	-4 794	-23 172	25 040	-1 639
Netovõlg 31.12.2017	33 662	-7 811	-47 007	-48 732	-69 888
Rahavoog	3 573	457	28 359	-19 581	12 808
Netovõlg 31.12.2018	37 235	-7 354	-18 648	-68 313	-57 080

Lisa 16 Kapitali- ja kasutusrent

Grupp kui rendilevõtja – kasutusrendilepingud

Kasutusrendi kulud sisaldavad jaemüügipindade rentimise kulusid. Info aruandeperioodi rendikulude kohta on toodud lisa 21.

Mittekatkestatavate kasutusrentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma jaguneb alljärgnevalt:

Tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
kuni 1 aasta	17 815	17 158
vahemikus 1 kuni 5 aastat	57 233	59 789
üle 5 aasta	45 389	50 018
Kokku	120 437	126 965

Mittekatkestatavate kasutusrentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma on arvatud võttes arvesse rendilepingute katkestamatuid perioode ja renditasu kasvamist vastavalt lepingus sätestatud tingimustele.

Kasutusrendilepingutes ei ole sätestatud väljaostutingimusi. Kasutusrendilepingutes on sees klausel, et rendihinnad vaadatakse üle kord aastas vastavalt turusituatsioonile või rendihinnad tõusevad vastavalt lepingutes fikseeritud protsendile.

Grupi kui rentniku üürilepingud on aluseks osale tema põhitegevusest – kaupluste opereerimine –, mistõttu Grupp eeldab, et üürilepinguid ei katkesta enne lepingu tähtaja lõppu ka siis, kui lepingutingimused seda teatud tingimustel võimaldavad. Tulenevalt eelnevast on kõiki tähtjalisi üürilepinguid loetud mittekatkestatavateks lepinguteks.

Kasutusrendi tingimustel renditud ehitiste allrendid:

Mittekatkestatavatest allrentidest saadaolevate tulevikumaksete miinimumsumma:

Tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
kuni 1 aasta	2 444	2 352
vahemikus 1 kuni 5 aastat	7 533	7 396
üle 5 aasta	1 712	2 815
Kokku	11 689	12 563

Grupp rendileandjana - kasutusrendilepingud

Saadud renditulud koosnevad ruumide rentimisest saadud tuludest.

Mittekatkestatavatest kasutusrentidest saadaolevate tulevikumaksete miinimumsumma (välja arvatud ülaltoodud allrendi maksed):

Tuhandetes eurodes	31.12.2018	31.12.2017
kuni 1 aasta	3 366	3 639
vahemikus 1 kuni 5 aastat	8 064	10 133
üle 5 aasta	5 627	2 668
Kokku	17 057	16 440

Enamik rendilepinguid on sõlmitud 7 kuni 10 aastaks ja renditingimuste muutmine räägitakse läbi enne rendiperioodi lõppemist. Tähtajatud rendilepingud kehtivad alates lepingu sõlmimisest ootuste kohaselt vähemalt 5 aastat ja on katkestatavad 1-3 kuulise etteteatamise tähtajaga.

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Võlad tarnijatele	67 266	61 919
Võlad seotud osapooltele (lisa 26)	3 965	3 750
Muud viitkohustused	145	116
Rentnike ettemaksed	2 682	3 666
Finantskohustused kokku bilansikirjel „Võlad ja ettemaksed“	74 058	69 451
Maksuvõlad (lisa 18)	8 089	7 896
Võlad töövõtjatele	6 916	6 461
Saadud ettemaksed	1 630	1 671
Lühiajalised eraldised*	82	90
Võlad ja ettemaksed kokku	90 775	85 569

*Lühiajalised eraldised on jalatsikaubandusega seotud garantiieraldised.

Lisa 18 Maksud

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maksudohustuslaste ettemaksukonto (lisa 6)	16	0	36	0
Käibemaks	0	4 022	0	3 949
Üksikisiku tulumaks	0	948	0	970
Sotsiaalmaks	0	2 737	0	2 498
Ettevõtte tulumaks	0	74	0	192
Töötuskindlustusmaks	0	180	0	164
Kogumispension	0	128	0	123
Maksud kokku	16	8 089	36	7 896

Seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 on Grupi bilansis kajastatud edasilükkunud tulumaksuvara vastavalt summas 25 tuhat eurot ja 27 tuhat eurot. Edasilükkunud tulumaksudohustusi Grupil seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2017 ei olnud.

Tuhandetes eurodes

	2018	2017
Tulumaksukulu väljamaksetelt omanikele:		
- Väljakuulutatud dividendid (lisa 19)	6 249	6 371
Välismaistest tütarettevõtjatest tulenev tulumaksukulu:		
- Tasumisele kuuluv tulumaksukulu	50	295
Tulumaks kokku	6 299	6 666

Lisa 19 Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 jagunes aktsiakapital summas 16 292 tuhat eurot 40 729 200 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,40 eurot. Kõigi emiteeritud aktsiate eest on tasutud. Põhikirja kohaselt on maksimaalselt lubatud aktsiate arv 162 916 800 aktsiat.

2018. aastal kuulutati välja aktsionäridele dividende summas 28 103 tuhat eurot, 0,69 eurot aktsia kohta (2017: 25 659 tuhat eurot, 0,63 eurot aktsia kohta). Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaksu kulu summas 6 249 tuhat eurot (2017: 6 371 tuhat eurot).

Teave tingimuslikust tulumaksudohustusest, mis tekib kasumi jaotamisel, on toodud lisas 29.

Lisa 20 Segmentiaruandlus

Grupp on ärisegmentid määratlenud põhinedes nõukogu poolt regulaarselt strateegiliste otsuste tegemiseks kasutatavale aruandlusele.

Kõrgem äriotsustaja jälgib Grupi äritegevust tegevusvaldkonna põhisel. Valdkondade lõikes jälgitakse äritegevust kaubamaja, supermarketite, kinnisvara, autokaubanduse, jalatsikaubanduse, ilutoodete kaubanduse (I.L.U.) ja turvasegmentide lõikes. I.L.U. ja turvasegmenti näitajad on väiksemad, kui IFRS 8-s toodud raporteeritava segmenti kvantitatiivsed kriteeriumid, ja need segmentid on raporteeritavates segmentides liidetud kaubamaja ärisegmenti juurde seetõttu, et nad on sarnased majandusnäitajate ning muude IFRS 8-s kirjeldatud omaduste poolest.

Kaubamajade, supermarketite, jalatsi- ja autokaubanduse peamiseks tegevusvaldkonnaks on jaemüük. Supermarketid keskenduvad toidu- ja esmatarbekaupade müügile, kaubamajad ilu- ja moetoodete müügile, autokaubandus on suunatud autode ja autovaruosade müügile. Autokaubanduse segmentis toimub muuhulgas autode hulgimüük volitatud autodiileritele. Muudes segmentides ei oma hulgimüük olulist osa. Kinnisvarasegment tegeleb Grupi omanduses oleva kinnisvara arendamise, haldamise, hooldamise ja kaubanduspindade rentimisega.

Grupi tegevus toimub Eestis, Lätis ja Leedus. Grupp on tegev kõigis viies ärisegmendis Eestis, autode müügiga ning kinnisvara arendamisega tegeletakse lisaks Eestile ka Lätis ja Leedus.

Avalikustatav finantsinformatsioon vastab nõukogule perioodiliselt raporteeritavale informatsioonile. Nõukogule raporteeritud kasumiaruande näitajad ja segmentide varad ning kohustused on kajastatud kooskõlas käesolevas finantsaruandes kasutatud arvestuspõhimõtetega. Peamised mõõdikud, mida nõukogu jälgib, on segmenti müügitulu (segmentiväline ja segmentidevaheline müügitulu), EBITDA (kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni) ja puhaskasum/kahjum.

Tuhandetes eurodes

2018	Super-marketid	Kaubamaja	Auto-kaubandus	Jalatsikaubandus	Kinnisvara	Segmentide vahelised tehingud	Segmentid kokku
Grupiväline müük	450 098	100 883	114 934	9 828	5 438	0	681 181
Segmentide vaheline müük	1 201	6 452	83	126	12 900	-20 762	0
Müük kokku	451 299	107 335	115 017	9 954	18 338	-20 762	681 181
EBITDA	24 562	6 095	5 125	159	14 817	0	50 758
Amortisatsioonikulu (lisa 13,14)	-6 089	-2 566	-336	-415	-4 020	0	-13 426
Ärikasum/kahjum	18 473	3 529	4 789	-256	10 797	0	37 332
Finantstulu (lisa 23)	302	396	0	1	28	-726	1
Finantstulu sidusettevõtja aktsiatelt (lisa 10)	0	214	0	0	0	0	214
Finantskulu (lisa 23)	-140	-341	-347	-128	-580	726	-810
Tulumaks* (lisa 18)	-4 050	-939	-792	0	-518	0	-6 299
Puhaskasum/(-kahjum)	14 585	2 859	3 650	-383	9 727	0	30 438
sh Eesti	14 603	2 859	3 009	-383	11 303	0	31 391
sh Läti	-18	0	377	0	-1 532	0	-1 173
sh Leedu	0	0	264	0	-44	0	220
Segmenti varad	99 816	72 081	33 432	5 069	263 158	-62 479	411 077
Segmenti kohustused	74 434	38 914	22 758	8 218	83 575	-42 439	185 460
Segmenti materiaalse põhivara soetus (lisa 13)	8 842	2 415	659	242	3 833	0	15 991
Segmenti immateriaalse põhivara soetus (lisa 14)	93	0	2	0	0	0	95
Põhivara väärtuse languse tühistamine (lisa 13)	0	0	171	0	0	0	171
Põhivara väärtuse langus (lisa 13)	0	0	0	0	-23	0	-23
Väärtuse tõusust tingitud üleshindlus läbi ümberhindluse reservi (lisa 13)	81	0	0	0	15 185	0	15 266
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 12)	0	0	0	0	42	0	42

Tuhandetes eurodes

2017	Super- marketid	Kauba- maja	Auto- kauban- dus	Jalatsi- kauban- dus	Kinnis- vara	Segmentide vahelised tehingud	Segmen- did kokku
Grupiväline müük	433 111	102 375	99 673	11 068	5 030	0	651 257
Segmentide vaheline müük	1 127	6 305	73	147	12 798	-20 450	0
Müük kokku	434 238	108 680	99 746	11 215	17 828	-20 450	651 257
EBITDA	22 226	6 566	4 815	-266	17 122	0	50 463
Amortisatsioonikulu (lisa 13,14)	-5 534	-2 612	-525	-2 639	-2 046	0	-13 356
Ärikasum/kahjum	16 692	3 954	4 290	-2 905	15 076	0	37 107
Finantstulu (lisa 23)	262	652	12	1	134	-1 060	1
Finantstulu sidusettevõtja aktsiatelt (lisa 10)	0	162	0	0	0	0	162
Finantskulu (lisa 23)	-113	-440	-386	-189	-705	1 060	-773
Tulumaks* (lisa 18)	-3 607	-888	-654	0	-1 517	0	-6 666
Puhaskasum/(-kahjum)	13 234	3 440	3 262	-3 093	12 988	0	29 831
sh Eesti	15 348	3 440	2 868	-3 093	10 100	0	28 663
sh Läti	-2 114	0	204	0	2 925	0	1 015
sh Leedu	0	0	190	0	-37	0	153
Segmendi varad	94 473	74 658	38 682	6 275	242 700	-59 293	397 495
Segmendi kohustused	67 476	40 413	28 687	10 184	83 114	-40 395	189 479
Segmendi materiaalse põhivara soetus (lisa 13)	8 662	1 257	728	94	4 037	0	14 778
Segmendi immateriaalse põhivara soetus (lisa 14)	1	52	0	0	16	0	69
Põhivara väärtuse languse tühistamine (lisa 13)	0	0	0	0	2 388	0	2 388
Põhivara väärtuse langus (lisa 13)	0	0	0	0	-244	0	-244
Immateriaalse vara väärtuse langus (lisa 14)	0	0	0	-2 179	0	0	-2 179
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 12)	0	0	0	0	1 081	0	1 081

* - tulumaks allokeeritakse vastavalt sellele, millises tütarettevõtjas on dividendide jaotamisel tekkinud tulumaksu kulu.

Segmentidevaheliste tehingutena kajastatakse segmentidevahelised nõuded summas 1 704 tuhat eurot (2017: 1 684 tuhat eurot), antud laenud summas 40 734 tuhat eurot (2017: 38 712 tuhat eurot) ning investeeringud tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses 20 040 tuhat eurot (2017: 18 897 tuhat eurot).

Segmentide kohustustest on elimineeritud segmentidevaheliste tehingutena lühiajalised kohustused summas 1 704 tuhat eurot (2017: 1 684 tuhat eurot) ja omavahelised laenukohustused summas 40 734 tuhat eurot (2017: 38 712 tuhat eurot).

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H. A.
 Kuupäev/date 22.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Grupiväline müügitulu müüdnud kaupade ja teenuste liikide järgi

Tuhandetes eurodes

	2018	2017
Jaemüügitulu	620 048	592 768
Hulgimüügitulu	32 736	28 731
Renditulu	9 737	9 317
Tulu teenuste osutamisest	18 660	20 441
Müügitulu kokku	681 181	651 257

Grupiväline müügitulu klientide asukoha järgi

Tuhandetes eurodes

	2018	2017
Eesti	637 332	606 723
Läti	28 703	31 421
Leedu	15 146	13 113
Kokku	681 181	651 257

Põhivarade* jaotus varade asukoha järgi

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Eesti	253 506	236 060
Läti	22 218	32 112
Leedu	2 075	1 994
Kokku	277 799	270 166

* Põhivarad, v.a. finantsvarad ja investering sidusettevõtjasse.

Grupil ei olnud aruandeperioodil ega võrreldaval perioodil kliente, kellelt saadavad müügitulud ületaksid 10% Grupi müügituludest.

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

Tuhandetes eurodes

	2018	2017
Rendikulud	17 236	16 288
Soojuse-ja elektrikulud	7 576	7 644
Halduskulud	7 394	6 730
Müügiga seotud teenuste ja materjalide kulud	5 466	5 542
Turunduskulud	7 720	7 512
Muud tegevuskulud	3 770	3 899
Andmeside ja IT kulud	4 209	4 071
Personaliga seotud kulud	2 662	2 925
Mitmesugused tegevuskulud kokku	56 033	54 611

<p>Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>H.A.</u> Kuupäev/date <u>22.02.2019</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn</p>

Lisa 22 Tööjõukulud

Tuhandetes eurodes

	2018	2017
Palgakulu	51 057	46 988
Sotsiaalmaks	16 653	15 301
Tööjõukulud kokku	67 710	62 289
Aruandeperioodi keskmine palgakulu kuus töötaja kohta (eurot)	993	936
Keskmine töötajate arv aruandeperioodil	4 283	4 182

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid ning 2018. aasta eest määratud, kuid välja maksmata preemiaid.

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

Tuhandetes eurodes

Finantstulud

	2018	2017
Muud finantstulud	1	1
Finantstulud kokku	1	1

Finantskulud

	2018	2017
Pangalaenude intressikulu	-703	-678
Muude laenud intressikulu	-31	-21
Muud finantskulud	-76	-74
Finantskulud kokku	-810	-773

Lisa 24 Puhaskasum aktsia kohta

Tava puhaskasumi arvutamiseks aktsia kohta jagatakse emaettevõtja aktsionäridele jaotatav aasta puhaskasum aasta jooksul käibelolevate lihtaktsiate kaalutud keskmise arvuga. Kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid, võrdub lahustatud puhaskasum aktsia kohta tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

	2018	2017
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	30 438	29 831
Kaalutud keskmine aktsiate arv	40 729 200	40 729 200
Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,75	0,73

Lisa 25 Laenude tagatised ja panditud varad

Gruppi kuuluvate ettevõtjate poolt võetud laenudel on järgnevad tagatised ja nende bilansilised väärtused:

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
Maa ja ehitised	104 838	137 244
Muu põhivara	120	192
Kinnisvarainvesteeringud	54 298	44 737
Varud	4 970	13 971
Raha ja pangakontode jääk	0	100
Finantsvarad	153	158

31.12.2018 seisuga oli maale ja ehitistele ning muule põhivarale bilansilises väärtuses 104 958 tuhat eurot (seisuga 31.12.2017 bilansilises väärtuses 137 436 tuhat eurot) ning kinnisvarainvesteeringutele bilansilises väärtuses 54 298 tuhat eurot (seisuga 31.12.2017: 44 737 eurot) seatud hüpoteegid. Varudele bilansilises väärtuses 3 549 tuhat eurot (seisuga 31.12.2017 bilansilises väärtuses 4 566 tuhat eurot), raha ja pangakontode jääkidele summas 0 eurot (seisuga 31.12.2017: 100 tuhat eurot) ning finantsvaradele bilansilises väärtuses 153 tuhat eurot (seisuga 31.12.2017 bilansilises väärtuses 158 tuhat eurot) olid seatud kommertspandid. Finantseerimislepingute tagatiseks pandud varude tagatisomandamine on summas 1 421 eurot (31.12.2017: 9 405 tuhat eurot).

Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega

Tuhandetes eurodes

Tallinna Kaubamaja Grupp AS konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sidusettevõtjaid;
- teisi emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
- Grupi ettevõtjate juhatuste ja nõukogude liikmeid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS emaettevõtja on OÜ NG Investeeringud, mille enamusomanik on NG Kapital OÜ. NG Kapital OÜ on Tallinna Kaubamaja Grupp ASi üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS on ostnud ja müünud kaupu, teenuseid ning põhivara järgnevalt:

	Ostud 2018	Müügid 2018	Ostud 2017	Müügid 2017
Emaettevõtja	325	16	501	38
Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	26 135	3 298	25 918	4 214
Juhatus ja nõukogu liikmed	10	40	0	87
Muud seotud osapooled	498	16	811	133
Kokku	26 968	3 370	27 230	4 472

Suurema osa ostudest emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt moodustavad edasimüügiks soetatud kaubad. Ostud emaettevõtjalt koosnevad peamiselt juhtimistasudest. Müügid seotud osapooltele koosnevad peamiselt osutatud teenustest.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2018	31.12.2017
Nõue emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu (lisa 7)	290	392
Juhatuse ja nõukogu liikmed (lisa 6)	1	0
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	291	392

	31.12.2018	31.12.2017
Emaettevõtja	19	19
Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 934	3 696
Muud seotud osapooled	12	35
Kohustused seotud osapoolte ees kokku (lisa 17)	3 965	3 750

Nõuded ja kohustused seotud osapoolte vastu ja ees, mis on tekkinud tavapärase majandustegevuse raames, on tagamata ja ei kanna intresse.

Kontsernikonto

Tallinna Kaubamaja Grupp kasutab tütaretevõtjate jooksvaks finantseerimiseks kontsernikontot, mille liikmed on Grupi ettevõtjad. Grupp on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikontoga (edaspidi peakontsern). Alates 2001. aastast on Tallinna Kaubamaja Grupp hoidnud oma vabasid vahendeid peakontserni käsutuses teenides paigutuselt intressitulu. 2018. aasta 12 kuuga Grupp ei teeninud oma vabade vahendite hoidmisest intressitulu (2017: 0 eurot).

Seisuga 31.12.2018 ja 31.12.2017 ei ole Tallinna Kaubamaja Grupp andnud peakontsernile vabasid rahalisi vahendeid kasutada ja ei ole peakontserni vabasid rahalisi vahendeid kasutanud. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad Grupi liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjate juhatuse liikmetele aruandeperioodi eest arvestatud lühiajalised hüvitised, mis sisaldavad töötasu, sotsiaalmakse, boonuseid ning autokulusid, kokku olid 2018. aastal 1 990 tuhat eurot, 2017. aasta 12 kuuga 1 815 tuhat eurot ja nõukogude liikmete tasud koos sotsiaalmaksuga 2018. aastal 628 tuhat eurot, 2017. aastal olid nõukogude liikmete tasud koos sotsiaalmaksuga 565 tuhat eurot.

Juhatuse liikmete ennetähtaegse lepingu lõppemisel on lahkumishüvitised piiratud kuni 3-kuulise kuupalga summaga.

Lisa 27 Nõukogu ja juhatuse liikmete huvid

Järgnevad nõukogu ja juhatuse liikmed omavad või esindavad seisuga 31.12.2018 Tallinna Kaubamaja Grupp ASI aktsiaid:

Andres Järving	Esindab 4 795 909 (11,78%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Jüri Käo	Esindab 4 768 606 (11,71%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Enn Kunila	Esindab 4 692 346 (11,52%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Raul Puusepp	Omab 10 542 (0,0259%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat

Järgnevad nõukogu ja juhatuse liikmed omasid või esindasid seisuga 31.12.2017 Tallinna Kaubamaja Grupp ASI aktsiaid:

Andres Järving	Esindab 4 795 909 (11,78%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Jüri Käo	Esindab 4 768 606 (11,71%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Enn Kunila	Esindab 4 692 346 (11,52%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Raul Puusepp	Omab 10 002 (0,0246%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat

Lisa 28 Aktsionärid, kes omavad rohkem kui 5% Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiatest

	31.12.2018	31.12.2017
Aktsionär	Osalus	Osalus
OÜ NG Investeeringud (emaettevõtja)	67,00%	67,00%
ING Luxembourg S.A.	5,57%	6,92%

Seisuga 31. detsember 2018 kuulub 68,75% (31. detsember 2017: 68,75%) NG Investeeringud OÜ aktsiatest NG Kapital OÜ-le, mis on Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja.

Lisa 29 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

31. detsembril 2018 oli Tallinna Kaubamaja Grupp ASi jaotamata kasum 111 284 tuhat eurot (31. detsember 2017: 107 252 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt ning alates 2019. aastast saab regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 89 589 tuhat eurot (31. detsember 2017: 85 802 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks (arvestades soodsama maksumäära kasutamise võimalikkust) summas 21 695 tuhat eurot (31. detsember 2017: 21 450 tuhat eurot).

Tingimuslikud kohustused seoses pangalaenudega

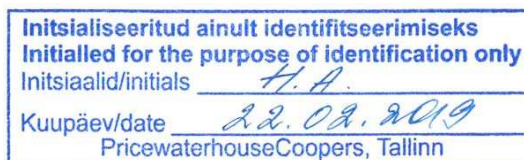
Laenulepingutel summas 83 205 tuhat eurot on vastavalt laenulepingute tingimustele laenusaaaja kohustatud täitma teatud finantssuhtarvude, nagu intressikandvate võlakohustuste suhet EBITDAsse (debt to EBITDA ratio; EBITDA - puhaskasum enne finantstulusid ja -kulusid, ettevõtte tulumaksu ning materiaalse ning immateriaalse põhivara väärtuse langust ja amortisatsioonikulusid) või võlteenuste kattekordaja suhet (DSCR ehk arvestusperioodi EBITDA jagatud arvestusperioodi jooksul tasumisele kuuluvate võlakohustustega). Seisuga 31.12.2018 tekkis vastuolu laenulepingu eritingimustega ühe laenu osas laenusummas 2 947 tuhat eurot, antud laen on 31.12.2018 seisuga kajastatud lühiajalisena.

Tingimuslikud kohustused seoses Maksuametiga

Maksuhalduril on õigus kontrollida Grupi maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2017. ja 2018. aastal ei viidud läbi kontrolli maksuhalduri poolt. Grupi emaettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Gruppi kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Tingimuslikud kohustused liisingettevõtetega

Grupi tütarettevõttel AS Viking Motors on potentsiaalsed kohustused liisingettevõtetega sõlmitud tagasimüügilepingute alusel sõidukite tagasiostuks liisinguvõtjate kasutusrendi lõppemisel summas 15 638 tuhat eurot (2017. aasta lõpul oli 10 831 tuhat eurot). AS Viking Motors on kohustatud sõiduki tagasi ostma juhul kui liisinguvõtja ega liisingfirma ei soovi realiseerida oma lepingust tulenevat eelisostuõigust. Vara jääkväärtus (tagasiostuhind) on kokku lepitud vastavalt prognoositavale kilometraažile ja automargile. Grupi juhtkonna hinnangul on sõidukite tagasiostukohustuse realiseerumise tõenäosus madal ja sõidukite turuhind kõrgem soetusmaksumuselt, seega ei oma tagasiostukohustus Grupile negatiivset mõju. 2018. ja 2017. aastal ei ole Grupp teinud kahjumiga tagasioste.



Lisa 30 Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte finantsseisundi aruanne, kasumi ja muu koondkasumiaruanne, raha-voogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütar- ja sidusettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes kapitaliosaluse meetodil.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	31.12.2018	31.12.2017
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	5 599	10 233
Nõuded ja ettemaksed	13 909	11 266
Käibevara kokku	19 508	21 499
Põhivara		
Tütarettevõtjate aktsiad	228 296	217 789
Sidusettevõtjate aktsiad	1 738	1 724
Materiaalne põhivara	68	131
Immateriaalne põhivara	321	323
Põhivara kokku	230 423	219 967
VARAD KOKKU	249 931	241 466
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	125	1 488
Võlad ja ettemaksed	1 001	911
Lühiajalised kohustused kokku	1 126	2 399
Pikaajalised kohustused		
Võlakohustused	25 000	25 125
Pikaajalised kohustused kokku	25 000	25 125
KOHUSTUSED KOKKU	26 126	27 524
Omakapital		
Aktsiakapital	16 292	16 292
Kohustuslik reservkapital	2 603	2 603
Jaotamata kasum	204 910	195 047
OMAKAPITAL KOKKU	223 805	213 942
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	249 931	241 466

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials H.A.
Kuupäev/date 22.02.2019
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	2018	2017
Müügitulu	3 287	3 087
Muud äritulud	1	2
Mitmesugused tegevuskulud	-538	-806
Tööjõukulud	-2 810	-2 588
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-170	-159
Muud ärikulud	-19	-16
Ärikahjum	-249	-480
Intressitulud ja -kulud	143	343
Kasum kapitaliosaluse meetodist	38 072	35 345
Finantstulud ja -kulud kokku	38 215	35 688
Kasum enne tulumaksustamist	37 966	35 208
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM	37 966	35 208
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM	37 966	35 208
Tava ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,93	0,86

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H.A.
 Kuupäev/date 22.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	2018	2017
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	37 966	35 208
<i>Korrigeerimised:</i>		
<i>Intressikulu</i>	340	442
<i>Intressitulu</i>	-483	-785
<i>Kapitaliosaluse meetodi mõju</i>	-38 072	-35 345
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	170	159
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-43	2 715
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	89	-60
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	-33	2 334
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara soetus	-105	-113
Saadud intressid	483	785
Muutus kontsernikonto nõudes	-2 027	-26 200
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetus	-1 142	0
Tütarettevõtja poolt tagastatud laenud	0	10 000
Immateriaalse põhivara soetus	0	-52
Saadud dividendid	28 120	25 685
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	25 329	10 105
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 488	-1 473
Tütarettevõtjalt saadud laenud	0	25 000
Makstud intressid	-340	-442
Makstud dividendid	-28 102	-25 659
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-29 930	-2 574
RAHAVOOD KOKKU	-4 634	9 865
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	10 233	368
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 599	10 233
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 634	9 865

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H. A.
 Kuupäev/date 22.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aksia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2016	16 292	2 603	185 498	204 393
Makstud dividendid	0	0	-25 659	-25 659
Aruandeperioodi kasum	0	0	35 208	35 208
Saldo seisuga 31.12.2017	16 292	2 603	195 047	213 942
Makstud dividendid	0	0	-28 103	-28 103
Aruandeperioodi kasum	0	0	37 966	37 966
Saldo seisuga 31.12.2018	16 292	2 603	204 910	223 805

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet koostav äriühingust raamatupidamiskohuslane lähtub omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials H. A.
 Kuupäev/date 22.02.2019
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2018;
- konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

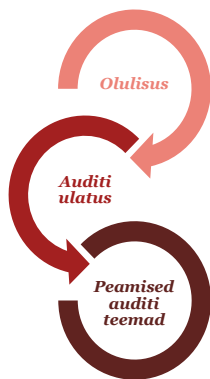
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernil osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt.

Meie poolt Kontsernil perioodil 1. jaanuar 2018 kuni 31. detsember 2018 osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Kontserni olulisus on 6,8 miljonit eurot, mis on määratud kui 1% kontserni müügitulust.

Kontserni põhivarade ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse auditeerimisel on rakendatud eraldi olulisust 4,1 miljonit eurot, mis on määratud kui 1% Kontserni varadest.

Auditi ulatus

Kontserni auditi meeskond teostas täismahus auditid viies suuremas ettevõttes. Ülejäänud ettevõtete auditid viidi läbi teiste audiitorite poolt. Viisime läbi täiendavaid auditiprotseduure kõigis üksustes, kus auditi või ülevaatus teostas teine audiitor.

Peamised auditi teemad

- Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni olulisus	Olulisuse määr aruandele tervikuna on 6,8 miljonit eurot. Eraldi olulisuse määr 4,1 miljonit eurot rakendati põhivarade ja kinnisvarainvesteeringute auditeerimisele.
Kuidas me selle määrasime	Olulisus aruande kui terviku suhtes: 1% konsolideeritud müügitulust. Eraldi olulisus: 1% konsolideeritud varade mahust.
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes müügitulust, kuna meie hinnangul peegeldavad müügitulu ja sellel põhinev turuosa kõige enam Kontserni väärtust ning need on peamised näitajad, mida jälgivad juhtkond, investorid, analüütikud ja kreditorid. Lisaks rakendasime eraldi olulisuse määr 4,1 miljonit eurot materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute auditeerimisele. See moodustab ligikaudu 1% konsolideeritud varade mahust. Määrasime materiaalsele põhivarale ja kinnisvarainvesteeringutele eraldi olulisuse, võttes arvesse nende mõju Kontserni raamatupidamise aastaaruandele ning auditi ulatusele.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p>Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtus</p> <p>Vaata lisaks leheküljed 45-46 (Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted), lehekülg 52 (Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud) ja leheküljed 60-65 (aastaaruande lisad).</p> <p>Kontserni kinnisvaraportfelli kuuluvad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materiaalne põhivara, kuhu kuuluvad 31. detsember 2018 seisuga maa ja ehitised bilansilises väärtuses 170,6 miljonit eurot (kajastatakse ümberhindluse meetodil) ning lõpetamata ehitised bilansilises väärtuses 16,4 miljonit eurot (kajastatakse soetusmaksumus). 2018. aastal kajastati nende varade suhtes kokku väärtuse tõusust tingitud üleshindlust läbi ümberhindluse reservi väärtuses 15,2 miljonit eurot ning tühistati eelmistel perioodidel tehtud allahindlused läbi kasumiaruande väärtuses 0,2 miljonit eurot. 	<p>Tulenevalt kinnisvara väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>Lugesime läbi hindamisaktid ja info sisendite kohta kõigi kinnisvaraobjektide osas ning hindasime, kas iga objekti väärtuse hindamisel kasutatud meetod on kooskõlas IFRSi õiglase väärtuse hindamise printsiipidega. Leidsime, et meetodid on kooskõlas IFRSis toodud nõuetega.</p> <p>Hindasime väliste hindajate kvalifikatsiooni ja asjatundlikkust ning lugesime Kontserni ja hindajate vahel sõlmitud lepingute tingimusi, tuvastamaks asjaolusid, mis võiksid mõjutada hindajate objektiivsust või piirata nende töö ulatust. Leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele ning neil on märkimisväärne kogemus turgudel, kus Kontsern tegutseb. Me ei tuvastanud tõendeid, mis viitaksid, et hindajad ei olnud oma töös objektiivsed.</p>

- Kinnisvarainvesteeringud bilansilises väärtuses 59,9 miljonit eurot (kajastatakse õiglasel väärtuses). 2018. aastal kajastati nende suhtes õiglasel väärtuse muutust kasumiaruandes summas 42 tuhat eurot.

Kontserni kasutab ülal nimetatud varade õiglasel väärtuse (või kaetava väärtuse) leidmiseks diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutatud üürihinna sisendi määramisel on välja renditud objektide puhul lähtunud kehtivatest üürilepingutest ning oma kasutuses oleva kinnisvara ja lõpetamata ehituste puhul turutingimustele vastavat üürimäära.

Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest. Juhtkond kasutab õiglasel väärtuste hindamisel Kontserniväliseid sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile välise hindamise vähemalt kord nelja aasta jooksul ning olulisemad hindamismudeli sisendid vahepealsetel aastatel.

Kinnisvara väärtuse leidmisel võtavad hindajad ja juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu. Tootluse ja hinnangulise turu renditaseme määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turul tootlusel ja võrreldavate tehingute infol. Lõpetamata ehituste hindamiseks leitakse objekti investimisväärtus, hinnates lõpetatud ehitise ja lõpetamiseks vajalike tööde õiglasel väärtust, kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruannetele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.

Keskendusime oma töös suurema bilansilise väärtusega objektidele ning sellistele objektidele, kus kasutatud eeldused võivad suurema tõenäosusega erineda turuandmetest.

Võrdlesime peamisi hindajate poolt kasutatud eeldusi nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud, või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Kokkuvõttes leidsime, et juhtkonna poolt kasutatud andmed ja eeldused on mõistlikud.

Juhtkonna ja hindajatega tehtud järelpärimiste ning hindamisaktide analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Lisaks leidsime, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid. Saime tunnistust, et juhtkond ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist. Järeldasime, et kättesaadava ning võrreldava turuinformatsiooni valguses on hinnangutes kasutatud eeldused põhjendatud.

Lisaks hindasime, kas lisades nr 12 ja 13 avalikustatud informatsioon vastab IFRSi nõuetele ning ei tuvastanud puudusi.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontserni raamatupidamise aastaaruandes on konsolideeritud 18 eraldiseisva ettevõtte andmed. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Kontserni auditi meeskond teostas raamatupidamise aastaaruande auditid viies suuremas ettevõttes – Tallinna Kaubamaja Grupp AS, Selver AS, Kulinaaria OÜ, Kaubamaja AS ja Viking Motors AS. Ülejäänud ettevõtete auditid viidi läbi teiste audiitorite poolt. Kontserni auditi meeskond viis nende ettevõtete suhtes läbi täiendavaid täismahus auditi protseduure valitud kirjete osas (peamiselt maa ja hoonete ning kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine, konsolideerimisel tekkinud firmaväärtuse ja kaubamärkide kaetava väärtuse hindamine ning oluliste raha ja pangakontode ning võlakohustuste saldode korrektsuses veendumine), mis annab meile piisava tõendusmaterjali Kontserni raamatupidamise aastaaruande kohta tervikuna. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorite poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamiseks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub konsolideeritud majandusaasta aruandes lisaks konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatses Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 20. mail 2009, 31. detsembril 2009 lõppeva majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Tallinna Kaubamaja Grupp AS-le kui avaliku huvi üksusele on kokku 10 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2028 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers



Eva Jansen-Diener
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 501



Diana Tamme
Vandeaudiitor, litsents nr 680

22. veebruar 2019

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tallinna Kaubamaja Grupi jaotamata kasum on:

Kokku jaotamata kasum 31. detsember 2018

111 284 tuhat eurot

Tallinna Kaubamaja Grupp AS juhatuse esimees teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta kuni 31. detsembrini 2018 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 28 918 tuhat eurot.



Raul Puusepp
Juhataja

Tallinn, 25. veebruar 2019

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2018. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi nõukogu on vaadanud läbi juhatuse poolt koostatud 2018. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamisaruandest, juhatuse ettepanekust kasumi jaotamise kohta ning sõltumatu vandeaudiitori aruandest, ja on kinnitatud selle esitamiseks korralisei üldkoosolekul.

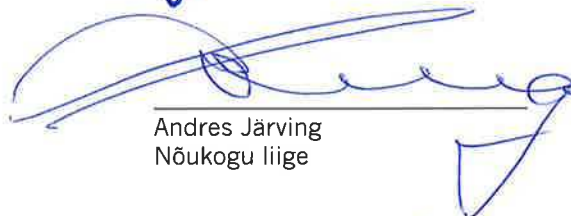
Käesolevaga kinnitame, et Tallinna Kaubamaja Grupp ASi konsolideeritud 2018. aasta majandusaasta aruandes esitatud informatsioon on tõene.



Raul Puusepp
Juhataja



Jüri Kao
Nõukogu esimees



Andres Järving
Nõukogu liige



Enn Kunila
Nõukogu liige



Meelis Milder
Nõukogu liige



Gunnar Kraft
Nõukogu liige

Tallinn, 25. veebruar 2019

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Grupi emaettevõtja müügitulu on jaotatud vastavalt EMTAK-i koodidele alljärgnevalt:

Tuhandetes eurodes aasta kohta

		2018
EMTAKi kood	EMTAKi grupi nimetus	
64201	Valdusfirmade tegevus	3 287
Müügitulu kokku		3 287

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	3287000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6673200
Faks	+372 6673205
E-posti aadress	tkmgroup@kaubamaja.ee