

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10544758

tänavanimi: Gonsiori tn 2

maja number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10143

telefon: +372 6673200

faks: +372 6673205

e-posti aadress: kinnisvara@nginvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 8 Kasutusrent	16
Lisa 9 Laenukohustised	17
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 12 Aktsiakapital	19
Lisa 13 Müügitulu	19
Lisa 14 Muud äritulud	20
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 16 Tööjõukulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	23
Vandeauditori aruanne	24

Tegevusaruanne

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS on Tallinna Kaubamaja Grupp AS 100%-line tütarettevõtja. Ettevõtte tegeleb eeskätt Kaubamaja Grupi kinnisvara haldamise, hooldamise, arendamise ja äripindade välja üürimisega. Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-il on kolm 100 %-lise osalusega tütarettevõtjat - Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ, SIA TKM Latvija ja UAB TKM Lietuva. Ettevõtte omanduses on Kaubamaja Tallinna müügituba, Viimsi Keskus, Viking Motorsi hoone ja 19 Selveri hoonet ning mitmed kinnistud.

Tallinna kesklinnas asuva kaubamaja hoone suurim üürnik on Kaubamaja AS. Lisaks üürime kaubandus- ja teeninduspinda grupivälistele osapooltele. Ettevõtte suurim grupiväliste üüripindade portfelli on koondunud 2015. aastal avatud Viimsi Keskusesse. Viimsi Keskus on piirkonna populaarseim kaubandus- ja meelelahutuskasutuskeskus, kus on kokku ligikaudu 40 äripinda. Keskusesse on koondunud paljud tuntud igapäevaste teenuste ja kaupade pakkujad. Keskuse põhiüürnik on piirkonna suurim toidukauplus - Selver. Hoone teisel korrusel asuvas meelelahutuskasutuskasutuses asuvad spordi- ja bowlingusaal, menukad toitlustuskohad ning iluteenuseid pakuvad ettevõtted.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS igapäevast äritegevust korraldab üheliikmeline juhatuse. Ettevõtte juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet nõukogu. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle ning aastaeelarve vastuvõtmise. Nõukogu on 5-liikmeline ja valitud 3-aastaseks ametiajaks.

Ettevõtte 2021. aasta keskmine töötajate arv oli 11 (2020 11) inimest. Tööjõukulud kokku (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid aruandeperioodil 821 tuhat eurot (2020 777 tuhat eurot).

2020. aasta kevadel alguse saanud pandeemia avaldas ettevõtte tegevusele mõju ka aruandeaastal. Kevadel olid lühiajaliselt kehtestatud pandeemiapiirangute tõttu suletud Kaubamaja ja Viimsi Keskuse moe-, kodu- ja ilukauplused. Kaupluse ja teeninduspindade külastatavus ei ole senini taastunud pandeemiaeelsele tasemele. Kõige suuremat mõju on pandeemia avaldanud Tallinna kesklinna üüripindadele. Klientide ostukäitumine on viimasel aastal oluliselt muutunud, poode külastatakse harvem, ostmise sooritatakse korraga rohkem. Viimsi Keskuse äride müügituba ületas 2019. aasta vastavat näitajat.

Vastutustundliku ja hooliva üürileandjana oleme üürisuhetes olnud paindlikud ja piirangute perioodil võimaldanud üürnikule üürisoodustusi. Ettevõtte müügitulust üle 80% moodustab Tallinna Kaubamaja Grupi tütarettevõtete üüritulud. Ettevõtte tulu vähenes aasta jooksul tehtud soodustuste tõttu alla 3%, millest enamuse moodustasid grupivälistele ettevõtetele tehtud soodustused.

2021. aastal tegime investeringuid 2 343 tuhande euro ulatuses (2020. aastal 470 tuhat euro ulatuses). Aruandeaastal soetasime Laulasmaa Selveri kinnistu ja ärimaa Harjumaal ning müüsisime Saare maakonnas asuva hoonestamata kinnistu. Lisaks ehitasime välja mitmed uued üüripinnad. 2022. aastal on kavandamisel uue Selveri rajamine Tartusse. Pirita Selveri hoone juurde plaanime rajada päikeseenergia tootmise jaama, jätkame hoonete tehnosüsteemide ja valgusallikate kaasajastamist. Uue Kaubamaja arendustegevusega jätkamise ajakava sõltub linnapoolsetest otsustest piirkonna liikluskorralduse lahendamisel.

Eetiline äritegevus kuulub Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtete põhiväärtuste hulka. 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. Oleme viimastel aastatel hoonetes järk-järgult üle läinud energiasäästlikele LED-valgustuslahendustele. Tulenevalt eelnevast oleme juba saavutanud energiakulude kokkuhoidu. Hoonetesse on paigaldatud kogumiskonteinerid, mis annab kliendile võimaluse vabaneda oma kasutatud akudest ja patareidest, paber-, klaas- ja plastikpakenditest. Ettevõtte jaoks märgiline sündmus oli 1. septembril 2021 roheenergiale üleminek. See tähendab, et kaubanduspindadel tarbitav elekter on toodetud 100% taastuvatest energiaallikatest.

Lähtuvalt sotsiaalse vastutuse põhimõttest osaleme sponsortegevuses ja –programmides ning viime läbi mitmesuguseid heategevuskampaaniaid. Peame oluliseks panustamist kohaliku kogukonna heaks. Viimsis oleme toetanud piirkonna kultuuri-, huvi- ja sporditegevust. Teeme koostööd piirkonna erinevate spordiklubide ja huvikoolidega, muuseumide ning kultuurikollektiividega pakudes tasuta reklaampindasid või toetades konkreetseid projekte. Pikaajaline koostöö Eesti Sõjamuuseumiga, Viimsi Noortekeskusega ning festivaliga Viimsi JazzPopFest. Oleme ka korvpalliklubi Viimsi/Sportland, Viimsi Jalgpalliklubi, Viimsi Martin Reimi Jalgpallikooli ning Spordiklubi CFC toetaja. Lisaks oleme võimaldanud kohalikel kollektiividel korraldada erinevaid esinemisi Viimsi Keskuse aatriumis luues sellega noortele võimaluse tutvustada oma loomingut ka laiemale publikule.

Aasta lõpu seisuga oli Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS bilansimaht 264 938 tuhat eurot (2020: 266 503 tuhat eurot) ja müügitulu 13 787 tuhat eurot (2020: 13 489 tuhat eurot). Puhaskasumiks kujunes 20 704 tuhat eurot (2020: 17 884 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse ettevõtja aruandes õiglases väärtuses. Ettevõtte aruandeaasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 7 119 tuhat eurot (2020: 2 659 tuhat eurot).

Ettevõtte äritegevuses ei esine hooajalisi kõikumisi.

Jaekaubanduse areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga. Eesti majandus on kriisist taastumise kiiruse poolest Euroopa riikide seas esirinnas, kuid seni nähtud tempokas kasv möödub, prognoosivad Eesti Panga analüütikud. Analüütikute sõnul kahandab majanduse kasvutempot lisaks tootmisressursside ammendumisele ka erakordselt kiire hinnakasv. Tarbijakorv kallineb peamiselt erinevate energiakandjate tõttu, mille põhjused asuvad suures osas Eestist väljaspool. Energiakulude edasikandumine teiste toodete ja teenuste lõpphinda annab inflatsioonile hoogu ka lähikuudel. Tarbijahindade kiire kasvu pidurdumist eeldatavad analüütikud 2022. aasta teises pooles. Samas valitseb oht, et kiire hinnatõusu periood kestab Eestis oodatust kauem ja selle taga on peamiselt kohalikud põhjused. Süvenev töötajate nappus Eestis sunnib ettevõtteid palku tõstma. Piiratud tarbimisvõimaluste ja II pensionisambast välja võetud säästude tõttu on vaba raha hulk turul jõudsalt kasvanud ning seetõttu nõudlus kaupade ja teenuste järele on suur. Lisaks püsib kõrgel huvi elukondliku kinnisvara vastu.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara ASi kaubandus- ja teeninduspindadest 80% on üüritud Tallinna Kaubamaja Gruppi kuuluvatele ettevõtetele, kes on suutnud toime tulla ka keerulistes majandustingimustes ning seetõttu hindab juhtkond majanduskeskkonda mõõdukalt kasvavaks. Ettevõtte on eelnevatel aastatel näidanud võimekust kriisilukordades kiiresti kohaneda ja reageerida. Hindame, et tekkinud energia- ja toorainekriisist ning eeldatavasti lõppemisjärgus koroonakriisist tingitud majandusmuudatused ei avalda mõju ettevõtte jätkusuutlikkusele.

Ettevõtte tegevusega võivad kaasnedä mitmed finantsriskid, millest olulisemat mõju avaldavad likviidsusrisk, krediidirisk ja tururisk (s.h. valuutakursi risk ja intressimäärarisk). Finantsriskide juhtimine on ettevõtte juhatuse pädevuses ja sisaldab riskide määramist, mõõtmist ja maandamismeetmete tõhususe kontrollimist. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Finantsriskide juhtimisel juhindub ettevõtte sisemiselt kehtestatud riskijuhtimise strateegiast. Järelvalvet juhatuse poolt riskide maandamiseks võetud meetmete üle teostab ettevõtja nõukogu.

Likviidsuse ehk ettevõtte tegevusest tulenevate kohustuste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu efektiivseks tagamiseks on loodud ettevõtte emaettevõtte Tallinna Kaubamaja Grupp ASi ja tema tütarettevõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada kontsernikonto rahalisi vahendeid kokku lepitud limiitide piires. Majandusaasta lõpu seisuga oli ettevõttel vabu rahalisi vahendeid sularaha ja pangakontode näol 18 392 tuhat eurot (2020: 23 996 tuhat eurot). Käibekapital oli 31. detsember 2021 seisuga positiivne 16 358 tuhat eurot (2020: positiivne 22 435 tuhat eurot). Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõttel likviidsusprobleemi.

Krediidirisk on risk, et ettevõttel tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoole poolt, kuna viimane ei suuda oma kohustusi täita. Ettevõtte on avatud krediidiriskidele, mis tulenevad äritegevusest (peamiselt nõuetest) ning investeerimistegevusest, s.h. deposiitidest pankades ja finantsasutustes. Krediidiriski maandamiseks jälgib ettevõtte oma klientide maksekäitumist ja vajadusel astub samme võimalike kahjude vältimiseks. Seisuga 31. detsember 2021 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 6 149 tuhat eurot (2020: 11 601 tuhat eurot).

Valutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglase väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud ettevõttel olulisi euroga mitteseotud valuutades fikseeritud finantsvarasid ja –kohustusi.

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Ettevõtte intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest EURIBORiga seotud ujuva intressimääraga laenukohustustest. Majandusanalüütikute hinnangul ei ole EURIBORI intressimäärade olulist tõusu 2022. aastal ette näha. Juhul, kui siiski ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2021 seisuga olnud 1 protsendipunkti võrra kõrgemad, oleks see suurendanud ettevõtte finantskulu 602 tuhande euro võrra.

Finantssuhtarvud	2021	2020
Käibe kasv	2%	-4%
Ärikasumi kasv	36%	-17%
Ärikasumi kasv ÜH'ta	4%	-24%

Puhaskasumi kasv	16%	-3%
Varade kasv	-1%	4%
Omakapitali kasv	5%	4%
Omakapitali tootlus (ROE)	10%	9%
Varade tootlus (ROA)	8%	7%
Käibe puhasrentaablus	150%	133%
Maksevõime kordaja	3,00	2,70
Võlakordaja	21,1%	25,4%
Omakapitali tootlus (ROE)	-Puhaskasum / omakapital * 100%	
Varade tootlus (ROA)	-Puhaskasum / varade maht * 100%	
Käibe puhasrentaablus	-Puhaskasum / Müügitulu * 100%	
Maksevõime kordaja	-Käibevara / lühiajalised kohustused	
Võlakordaja	-Kohustused kokku / varad	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	18 392	23 996	2
Nõuded ja ettemaksed	6 149	11 601	3
Kokku käibevarad	24 541	35 597	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	44 592	44 462	5
Nõuded ja ettemaksed	17 366	17 366	3
Kinnisvarainvesteeringud	178 388	169 015	6
Materiaalsed põhivarad	51	63	7
Kokku põhivarad	240 397	230 906	
Kokku varad	264 938	266 503	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 848	11 841	9
Võlad ja ettemaksed	1 335	1 320	10
Kokku lühiajalised kohustised	8 183	13 161	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	47 396	54 245	9
Võlad ja ettemaksed	214	251	10
Kokku pikaajalised kohustised	47 610	54 496	
Kokku kohustised	55 793	67 657	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	28	28	12
Ülekurss	13 164	13 164	
Kohustuslik reservkapital	47	47	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 202	167 723	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 704	17 884	
Kokku omakapital	209 145	198 846	
Kokku kohustised ja omakapital	264 938	266 503	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	13 757	13 489	13
Muud äritulud	7 379	2 675	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 970	-1 899	15
Tööjõukulud	-821	-777	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-23	-24	7
Muud ärikulud	-1	-1	
Ärikasum (kahjum)	18 321	13 463	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	3 780	6 044	5
Intressikulud	-629	-663	9
Muud finantstulud ja -kulud	719	772	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	22 191	19 616	
Tulumaks	-1 487	-1 732	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 704	17 884	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	18 321	13 463	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	23	24	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-242	0	7
Muud korrigeerimised	-7 119	-2 659	6
Kokku korrigeerimised	-7 338	-2 635	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	60	-114	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-17	-136	
Kokku rahavood äritegevusest	11 026	10 578	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-11	-35	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 332	-435	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	320	14	6
Antud laenud	0	-7 818	3
Antud laenude tagasimaksed	5 392	2 367	3
Laekunud intressid	719	773	
Laekunud dividendid	3 650	3 830	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	7 738	-1 304	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	12 984	9
Saadud laenude tagasimaksed	-11 841	-10 387	9
Makstud intressid	-634	-656	
Makstud dividendid	-10 406	-10 760	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 487	-1 732	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-24 368	-10 551	
Kokku rahavood	-5 604	-1 277	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	23 996	25 273	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 604	-1 277	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	18 392	23 996	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	28	13 164	47	178 483	191 722
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	17 884	17 884
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-10 760	-10 760
31.12.2020	28	13 164	47	185 607	198 846
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	20 704	20 704
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-10 405	-10 405
31.12.2021	28	13 164	47	195 906	209 145

Vaata lisa 11 ja 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i 2021.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsarvestuse standardist. Aastaaruande koostamisel on kasutanud kasumiaruande skeem 1 ja rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodi printsiibil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Ettevõtja ei koosta konsolideeritud aruannet kuna 100% Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aktsiatest kuulub Tallinna Kaubamaja Grupp AS-le, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kõikide tehingute alusvaluutaks on euro.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse allahindlustega või negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega, miinus investeeringu väärtuse languse allahindlused. Ettevõttele kuuluv osa tütarettevõtete majandustulemusest kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud ja -kulud". Kui tütarettevõttel on olnud tehinguid, mille mõju kajastatakse otse omakapitalis, siis kajastab ettevõtte oma osa nendest tehingutest samuti otse omakapitalis.

Juhul, kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava tütarettevõtte kahjumis on võrdne või ületab tütarettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse selliste lühiajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investimisobjekti, allahindlusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliselt laekuvate nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

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

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Amortisatsiooni arvestamisel lähtutakse järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

• Masinad ja seadmed	5 aastat
• Arvutustehnika	3 aastat
• Muu inventar	5 aastat

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiototel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Piiramatult kasuliku elueaga vara (maa) ei amortiseerita, vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise

korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

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

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

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse renditud varasid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik:

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019 aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb 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. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakontod	18 392	23 996
Kokku raha	18 392	23 996

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	146	146	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	146	146	0	0	
Laenu nõuded	23 162	5 796	17 366	0	17
Ettemaksed	89	89	0	0	
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	93	93	0	0	17
Nõuded tütarettevõtjate vastu	25	25	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 515	6 149	17 366	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	217	217	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	217	217	0	0	
Laenu nõuded	28 555	11 189	17 366	0	17
Ettemaksed	84	84	0	0	
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	68	68	0	0	17
Nõuded tütarettevõtjate vastu	43	43	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 967	11 601	17 366	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	27	169
Üksikisiku tulumaks	14	16
Erisoodustuse tulumaks	2	1
Sotsiaalmaks	27	29
Kohustuslik kogumispension	1	1
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	72	217

Vaata lisa 10.

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvid.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS juhkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
11076360	Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara haldamine, hooldamine	100	100
40003874174	SIA TKM Latvija	Läti	kinnisvara arendus ja haldamine	100	100
304439236	UAB TKM Lietuva	Leedu	kinnisvara arendus ja haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	32 813	-3 650	2 292	31 455
SIA TKM Latvija	11 285	0	1 534	12 819
UAB TKM Lietuva	364	0	-46	318
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	44 462	-3 650	3 780	44 592

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	165 935
Ostud ja parendused	435
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 659
Müügid	-14
31.12.2020	169 015
Ostud ja parendused	2 332
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 119
Müügid	-78
31.12.2021	178 388

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 440	13 178
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	726	741
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	320	14

Ettevõtte juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute hindamised kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaal või võrdlusmeetodit. Hindamisel kasutati diskontomäärasid 7,2% - 11,5% (2020: 8% - 11,5%) ning kapitalisasiooniimäärasid 7% - 10,5% (2020: 7% - 10,5%) tulenevalt objekti asukohast. Kasvumääradeks on arvestatud 1%-2,5% (2020: 1%-2,5%). Aruandeaasta välise eksperdi hinnatavate kinnistute väärtus on bilansis 42 608 tuhat eurot (2020: 41 690 tuhat eurot) ja sisemise hindaja hinnatavate kinnistute väärtus 135 780 tuhat eurot (2020: 127 325 tuhat eurot).

2021.aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 7 119 tuhat eurot (2020: 2 659 tuhat eurot), mis koosneb üleshindlusest 7 331 tuhat eurot ja allahindlusest 212 tuhat eurot (2020: üleshindlus 2 816 tuhat eurot, allahindlus 157 tuhat eurot).

Vaata lisa 8 ja 14.

Lõpetatud kinnisvarainvesteeringud on välja üüritud kasutusrendi korras enamuses Tallinna Kaubamaja Grupp AS kontserni kuuluvatele ettevõtjatele.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta vaata lisa 13.

Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvara kohta vaata lisa 9.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2020						
Soetusmaksumus	32	634	666	0	7	673
Akumuleeritud kulum	-18	-592	-610	0	0	-610
Jääkmaksumus	14	42	56	0	7	63
Ostud ja parendused	8	10	18	0	-7	11
Amortisatsioonikulu	-6	-17	-23	0	0	-23
31.12.2021						
Soetusmaksumus	40	644	684	0	0	684
Akumuleeritud kulum	-24	-609	-633	0	0	-633
Jääkmaksumus	16	35	51	0	0	51

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrenditulu	13 440	13 178	13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	178 388	169 015	5
Kokku	178 388	169 015	

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020	Lisa nr
Kasutusrendikulu	153	141	

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	54 244	6 848	47 396	0
Pikaajalised laenud kokku	54 244	6 848	47 396	0
Laenukohustised kokku	54 244	6 848	47 396	0
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	66 086	11 841	54 245	0
Pikaajalised laenud kokku	66 086	11 841	54 245	0
Laenukohustised kokku	66 086	11 841	54 245	0

Laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Pangalaenude intressid on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal ning fikseeritud intressimäär. Kaalutud keskmine intressimäär oli 1,03% (2020: 1,03%). Pangalaenude tagasimaksetähtajad on 31.12.2021 seisuga vahemikus 2022 kuni 2025. aasta (31.12.2020: vahemikus 2021 kuni 2025. aasta).

Laenuintresse arvestati 2021.aastal 629 tuhat eurot (2020: 663 tuhat eurot).

31.12.2021 seisuga oli kinnisvarainvesteeringutele bilansilises väärtuses 104 427 tuhat eurot (31.12.2020: 128 164 tuhat eurot) seatud hüpoteegid pangalaenude tagatiseks. Vaata ka lisa 6.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	320	320	0	0	
Võlad töövõtjatele	254	254	0	0	
Võlad seotud osapooltele	28	28	0	0	
Maksuvõlad	72	72	0	0	4
Muud võlad	17	17	0	0	
Saadud ettemaksed	858	644	214	0	
Tulevaste perioodide tulud	456	242	214	0	
Muud saadud ettemaksed	402	402	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 549	1 335	214	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	181	181	0	0	
Võlad töövõtjatele	222	222	0	0	
Võlad seotud osapooltele	25	25	0	0	
Maksuvõlad	217	217	0	0	4
Muud võlad	23	23	0	0	
Saadud ettemaksed	903	652	251	0	
Tulevaste perioodide tulud	481	230	251	0	
Muud saadud ettemaksed	422	422	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 571	1 320	251	0	

Tulevaste perioodide tulu sisaldab pikaajalist rendi ettemaksu. Saadud ettemaksetena kajastatakse üürnike tagatisraha.

Vaata lisa 4.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2021 moodustab 195 906 tuhat eurot (2020: 185 607 tuhat eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena moodustab 38 863 tuhat eurot (2020: 36 960 tuhat eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 157 043 tuhat eurot (2020: 148 647 tuhat eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2021.

2021.aastal maksti dividende summas 10 405 tuhat eurot (2020: 10 760 tuhat eurot) ning kaasnev dividendide tulumaksukulu oli 1 487 tuhat eurot (2020: 1 732 eurot).

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-le olulise täiendava maksusumma.

Lisa 12 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	28	28
Aktsiate arv (tk)	40 000	40 000
Aktsiate nimiväärtus	0.70	0.70

Aktsiakapital üldsummas 28 tuhat eurot jaguneb 40 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,70 eurot. Kõikide aktsiate eest on tasutud mitterahalise sissemaksuga.

Lisa 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	13 757	13 489	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 757	13 489	
Kokku müügitulu	13 757	13 489	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud müügitulu	13 440	13 178	6,8
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud kõrvaltulu	245	259	
Muude teenusete tulu	72	52	
Kokku müügitulu	13 757	13 489	

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	242	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	7 119	2 659	6
Muud äritulud	18	16	
Kokku muud äritulud	7 379	2 675	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	138	127
Turunduskulud	76	67
Halduskulud	382	379
Andmeside ja IT kulud	24	39
Personaliga seotud kulud	43	44
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	914	915
Muud tegevuskulud	393	328
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 970	1 899

Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	611	578
Sotsiaalmaksud	210	199
Kokku tööjõukulud	821	777
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	11	11

Lisa 17 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	8	29	3

Tütarettevõtjad	25	43	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	85	39	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	118	111	3
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	5	10
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28	20	10
Kokku võlad ja ettemaksed	28	25	10

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	3 371	48 159	40 341	11 189	259	3
Tütarettevõtjad	19 732	0	2 366	17 366	513	3
Kokku antud laenud	23 103	48 159	42 707	28 555	772	3

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	11 189	23 979	29 372	5 796	229	3
Tütarettevõtjad	17 366	0	0	17 366	490	3
Kokku antud laenud	28 555	23 979	29 372	23 162	719	3

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	326	0	0	350	0
Tütarettevõtjad	0	490	0	1	514	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4	12 303	0	0	11 977	0
Kokku müüdid	4	13 119	0	1	12 841	0

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	934	0	0	938	4
Tütarettevõtjad	3	1	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8	467	0	24	450	0
Kokku ostetud	11	1 402	0	24	1 388	4

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	207	203

Antud laenuid tütarettevõtetele kannavad intressimäära keskmiselt 2,6% ning on tagastamistähtajaga 01.06.2027.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i arvelduskonto on liitunud Tallinna Kaubamaja kontsernikonto lepinguga, millega on liitunud kõik teised sama kontserni ettevõtjad.

Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikonto lepinguga.

Keskmine intressimäär kontsernikonto laenul 2021. aastal oli 1,03% (2020: 1,3%). Kontsernikonto positiivse jäägi pealt maksis emaettevõtja intressi 2021. aastal 0,01%, kokku summas 2 tuhat eurot (2020. aastal oli intressimäär 0,01% ja summa kokku 2 tuhat eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2022

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	06.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millele saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeauditori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

06.02.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	06.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 704
Kokku	195 906
Jaotamine	
Dividendideks	8 752
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	187 154
Kokku	195 906

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	175 202
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 704
Kokku	195 906
Jaotamine	
Dividendideks	8 752
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	187 154
Kokku	195 906

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13757000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6673200
Faks	+372 6673205
E-posti aadress	kinnisvara@nginvest.ee