

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10544758

tänava/talu nimi, Gonsiori 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10143

telefon: +372 6673200

faks: +372 6673205

e-posti aadress: kinnisvara@nginvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 6 Materiaalne põhivara	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustused	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 11 Aktsiakapital	17
Lisa 12 Müügitulu	17
Lisa 13 Muud äritulud	18
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 15 Tööjõukulud	18
Lisa 16 Muud ärikulud	19
Lisa 17 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

Tegevusaruanne

Tegevusaruanne

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i peamiseks tegevuseks on kinnisvarade haldamine ja arendamine ning ettevõtte on kaks 100 %-lise osalusega tütarettevõtet Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ ja SIA TKM Latvija .

Ettevõtte müügitulu oli 2014. aastal 11 074 tuhat eurot (2013: 9 920 tuhat eurot).

Ärikasumiks kujunes 11 078 tuhat eurot (2013: 10 792 tuhat eurot). Ettevõtte kasumiks koos tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega kujunes 13 535 tuhat eurot (2013:11 581 tuhat eurot).

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i bilansimaht oli 31.12.2014 seisuga 193 080 tuhat eurot (31.12.2013: 184 896 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse aruandes õiglasel väärtusel. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud tulu oli aruandeaastal 1 628 tuhat eurot (2013: 2 435 tuhat eurot). Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS investeeris 2014. aastal kinnisvarasse 2 860 tuhat eurot (2013: 17 643 tuhat eurot).

SIA TKM Latvija finantsinvesteeringu väärtuseks on kapitaliosaluse meetodil 5 112 tuhat eurot (2013: 5 587 tuhat eurot). SIA TKM Latvija kapitaliosaluse kasumiks kujunes 2014.aastal 725 tuhat eurot (2013: kahjum 3 209 tuhat eurot).

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-is töötas 2014. aasta lõpus põhikohaga 7 inimest (2013: 5 inimest) . Tööjõukulude kogusumma (töötasu ja sotsiaalmaks) moodustas 381 tuhat eurot (2013: 318 tuhat eurot).

Juhatus on üheliikmeline ja nõukogu neljaliikmeline. Juhatusel ja nõukogule maksti 2014. aastal tasusid koos sotsiaalmaksuga 156 tuhat eurot (2013: 159 tuhat eurot).

Finantssuhtarvud	2014	2013
JUURDEKASVUD (%)		
Käibe kasv	12%	18%
Ärikasumi kasv	3%	38%
Puhaskasumi kasv	17%	-19%
Varade kasv	4%	22%
Omakapitali kasv	11%	8%
RENTAABLUSE SUHTARVUD (%)		
Omakapitali puhasrentaablus	11%	10%
Varade puhasrentaablus	7%	6%
Käibe puhasrentaablus	122%	117%
LIKVIIDSUSSUHTARVUD		
Maksevõime kordaja	0,98	0,89
Võlakordaja	36%	40%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	786	310	
Nõuded ja ettemaksed	2 523	2 333	2,3
Kokku käibevara	3 309	2 643	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	44 888	42 842	4
Nõuded ja ettemaksed	11 017	10 031	2
Kinnisvarainvesteeringud	133 864	129 376	5
Materiaalne põhivara	2	4	6
Kokku põhivara	189 771	182 253	
Kokku varad	193 080	184 896	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	13 389	13 557	8
Võlad ja ettemaksed	1 303	699	9
Kokku lühiajalised kohustused	14 692	14 256	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	54 971	59 521	8
Võlad ja ettemaksed	468	505	9
Kokku pikaajalised kohustused	55 439	60 026	
Kokku kohustused	70 131	74 282	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	28	28	11
Ülekurss	13 164	13 164	
Kohustuslik reservkapital	47	47	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 175	85 794	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 535	11 581	
Kokku omakapital	122 949	110 614	
Kokku kohustused ja omakapital	193 080	184 896	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	11 074	9 920	12
Muud äritulud	2 636	2 925	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 247	-1 260	14
Tööjõukulud	-381	-318	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-2	-3	6
Muud ärikulud	-1 002	-472	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	11 078	10 792	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	3 246	1 279	4
Intressikulud	-993	-739	8
Muud finantstulud ja -kulud	204	249	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 535	11 581	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 535	11 581	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	11 078	10 792	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2	3	6
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-15	
Muud korrigeerimised	-1 628	-2 435	5
Kokku korrigeerimised	-1 626	-2 447	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-51	-17	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	571	745	
Kokku rahavood äritegevusest	9 972	9 073	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-3	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 860	-17 643	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	42	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-20 774	
Antud laenud	-3 200	0	4
Antud laenude tagasimaksed	2 280	2 165	4
Laekunud intressid	0	31	
Laekunud dividendid	1 200	3 144	4
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	3 207	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 580	-29 831	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 200	20 700	8
Saadud laenude tagasimaksed	-4 717	-4 013	8
Arvelduskrediidi saldo muutus	-3 201	7 399	8
Makstud intressid	-998	-728	
Makstud dividendid	-1 200	-3 144	4,10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 916	20 214	
Kokku rahavood	476	-544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	310	854	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	476	-544	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	786	310	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	28	13 164	47	88 938	102 177
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	11 581	11 581
Makstud dividendid	0	0	0	-3 144	-3 144
31.12.2013	28	13 164	47	97 375	110 614
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	13 535	13 535
Makstud dividendid	0	0	0	-1 200	-1 200
31.12.2014	28	13 164	47	109 710	122 949

Info aktiikapitali kohta lisas 11 ning vaba omakapitali kohta lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i 2014.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

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

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Uued Raamatupidamise Toimkonna juhendid, mis muutusid ettevõttele kohustuslikuks 1. jaanuarist 2013 alanud majandusaastal.

Uute juhendite rakendamine ei põhjendanud olulisi muutusi olemasolevates arvestuspõhimõtetes ning ei mõjutanud ettevõtte majandustulemust. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

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 -kohustused

Kõikide tehingute alusvaluutaks on euro.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga 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 tütarettevõtte 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 edasiseid kahjumeid kajastatakse selliste lühiajaliste nõuete, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust investeerimisobjekti, allahindlusena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete 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 laenu 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 üüritulu 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 õiglasusse 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 varade gruppi 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 ehitistena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud"/ "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud"/ "muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 remondikuluseid 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.

Põhivara 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 müügikulutused 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 vähendamisenä.

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 ettevõtte sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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 kuuluvas 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 ettevõttele 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 kohustused

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

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

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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	33	33	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	33	33	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	95	95	0	0	3
Muud nõuded	7 058	2 304	4 754	0	
Laenunõuded	7 058	2 304	4 754	0	4
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	91	91	0	0	17
Nõuded tütarettevõtjate vastu	6 263	0	6 263	0	4,17
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 540	2 523	11 017	0	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	55	55	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	55	55	0	0	
Muud nõuded	6 138	2 165	3 973	0	
Laenunõuded	6 138	2 165	3 973	0	4
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	113	113	0	0	17
Nõuded tütarettevõtjate vastu	6 058	0	6 058	0	4,17
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 364	2 333	10 031	0	

Laenunõudena on kajastatud SIA TKM Latvijale antud laen.

Tütarettevõtja SIA TKM Latvija sai 2006.aastal tegevuse alustamiseks investeerimislaenu summas 15 038 tuhat eurot. Laenu lõpptähtaeg on 2017.aasta lõpus. Laenu alusvaluutaks euro ning intressimääraks 6 kuu EURIBOR+2,99%.

2014.aastal sai SIA TKM Latvija täiendavalt laenu summas 3 200 tuhat eurot. Laenu lõpptähtaeg on 2020.aastal. Laenu alusvaluutaks on euro ning intressimääraks 6 kuu EURIBOR+1,75%.

Investeerimislaenude intressinõue bilansipäeva seisuga 31.12.2014 moodustas 6 263 tuhat eurot(2013:6 058 tuhat eurot).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	95	0	86
Üksikisiku tulumaks	0	7	6
Erisoodustuse tulumaks	0	1	1
Sotsiaalmaks	0	14	11
Kohustuslik kogumispension	0	1	0
Töötuskindlustusmaksed	0	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	95	24	105

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

Vaata lisa 9.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
11076360	OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	Eesti	kinnisvara haldamine, hooldamine, üürimine	100	100
40003874174	SIA TKM Latvija	Läti	kinnisvarainvesteeringute arendamine, üürimine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	37 255	0	2 521	39 776
SIA TKM Latvija	5 587	-1 200	725	5 112
Kokku	42 842	-1 200	3 246	44 888

Tütarettevõtjateks on OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara ja SIA TKM Latvija.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2012	109 325
Ostud ja parendused	17 643
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 435
Müügid	-27
31.12.2013	129 376
Ostud ja parendused	2 860
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 628
31.12.2014	133 864

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 832	9 689
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	603	562
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	42

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on 7 objekti puhul, mis moodustab 44,5% kinnisvarainvesteeringutest, kasutatud sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut. 16 objekti puhul saadi samalt eksperdilt ekspertarvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas ning hinnangud koostati ettevõttesiseselt kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel on kasutatud diskontomäärasid 7,5%-12,0% ja kapitalisatsioonimäärasid 7,7%-11,0%. Hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

2014.aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 1 628 tuhat eurot, mis koosneb üleshindlusest 2 629 tuhat eurot ja allahindlusest 1 001 tuhat eurot (2013: kasum 2 435 tuhat eurot; üleshindlus 2 904 tuhat eurot ja allahindlus 469 tuhat eurot). Vaata lisa 13 ja 16.

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

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta vaata lisa 12.

Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvara kohta vaata lisa 8.

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012					
Soetusmaksumus	5	500	505	3	508
Akumuleeritud kulum	-3	-499	-502	-2	-504
Jääkmaksumus	2	1	3	1	4
Ostud ja parendused	3	0	3	0	3
Amortisatsioonikulu	-1	-1	-2	-1	-3
31.12.2013					
Soetusmaksumus	8	500	508	3	511
Akumuleeritud kulum	-4	-500	-504	-3	-507
Jääkmaksumus	4	0	4	0	4
Amortisatsioonikulu	-2	0	-2	0	-2
31.12.2014					
Soetusmaksumus	8	500	508	0	508
Akumuleeritud kulum	-6	-500	-506	0	-506
Jääkmaksumus	2	0	2	0	2

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	10 832	9 689

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS üürib kaubanduslikku pinda Kaubamajale Tallinnas ja Tartus, Selveri kauplusteketile kogu vabariigis ning autokauplusele Viking Motors. Üürilepingute pikkuseks on 10-50 aastat. Vaata lisa 12 üüritulu kohta.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2014	2013
Kasutusrendikulu	9	9

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS kasutuses on 3 sõiduauto, mille rendiperioodid lõpevad aastatel 2015, 2016.

Lisa 8 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud lühiajalised laenud	4 198	4 198			
Lühiajalised laenud kokku	4 198	4 198			17
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	64 162	9 191	54 971	0	
Laenukohustused kokku	68 360	13 389	54 971	0	

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud lühiajalised laenud	7 399	7 399			
Lühiajalised laenud kokku	7 399	7 399			17
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	65 679	6 158	54 055	5 466	
Laenukohustused kokku	73 078	13 557	54 055	5 466	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2014	31.12.2013
Maa	33 007	33 007
Ehitised	72 507	71 848
Kokku	105 514	104 855

Laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Muude laenude real on näidatud kontsernikonto rahaliste vahendite kasutamist.

Pangalaenude intressid on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal 0,6-1,55%. Laenude tagasimakse lõpptähtajad ulatuvad aastasse 2015-2019.

Laenuintresse tasuti 2014. aastal 918 tuhat eurot (2013: 732 tuhat eurot).

Laenude tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline jääkmaksumus kokku oli 105 514 tuhat eurot (2013: 104 855 tuhat eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	865	865	0	0	
Võlad töövõtjatele	105	105	0	0	
Maksuvõlad	24	24	0	0	3
Muud võlad	24	24	0	0	
Intressivõlad	23	23	0	0	
Muud viitvõlad	1	1	0	0	
Saadud ettemaksed	224	224	0	0	
Muud saadud ettemaksed	224	224	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	509	41	145	323	
Võlad seotud osapooltele	20	20	0	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 771	1 303	145	323	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	246	246	0	0	
Võlad töövõtjatele	98	98	0	0	
Maksuvõlad	105	105	0	0	3
Muud võlad	69	69	0	0	
Intressivõlad	28	28	0	0	
Muud viitvõlad	41	41	0	0	
Saadud ettemaksed	117	117	0	0	
Muud saadud ettemaksed	117	117	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	544	39	145	360	
Võlad seotud osapooltele	25	25	0	0	18
Kokku võlad ja ettemaksed	1 204	699	145	360	

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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus	21 942	20 449
Kokku tingimuslikud kohustused	21 942	20 449

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2014 moodustab 109 710 tuhat eurot(2013:97 375 tuhat eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena moodustab 21 942 tuhat eurot(2013:20 449 tuhat eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 87 768 tuhat eurot(2013:76 926 tuhat eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2014.

2014.aastal maksti dividende summas 1 200 tuhat eurot(2013:3 144 tuhat 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 11 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
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 sissemaksega.

Lisa 12 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 074	9 920
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 074	9 920
Kokku müügitulu	11 074	9 920
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud müügitulu	10 832	9 689
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud kõrvaltulu	203	197
Muude teenusete tulu	39	34
Kokku müügitulu	11 074	9 920

Lisa 13 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	15	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 629	2 904	5
Muud äritulud	7	6	
Kokku muud äritulud	2 636	2 925	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	122	122
Energia	74	67
Elektrienergia	35	40
Soojusenergia	39	27
Mitmesugused bürookulud	6	5
Lähetuskulud	3	2
Koolituskulud	3	1
Riiklikud ja kohalikud maksud	245	240
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3	3
Finantsarvestusteenus	338	332
Valveteenus	7	9
Tehnohooldus	228	211
Remondikulu	45	40
Korrashoiuteenus	100	91
Kindlustus	11	11
Autokulud	27	27
Konsultatsiooniteenus	5	6
Riigilõivud ,notaritasud	5	35
Muud	25	58
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 247	1 260

Lisa 15 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	285	237
Sotsiaalmaksud	96	81
Kokku tööjõukulud	381	318
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	5

Lisa 16 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 001	469	5
Muud ärikulud	1	3	
Kokku muud ärikulud	1 002	472	

Lisa 17 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	3	3	1	8
Tütarettevõtjad	13 321	0	12 196	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	88	17	112	17
Kontsernikonto kohustus emaettevõtjale (lisa 9)	0	4 198	0	7 399

2014	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	407	82
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	376	10 853
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12	4
2013	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	339	102
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	370	9 878
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2014	2013
Arvestatud tasu	156	159

Nõudeid seotud osapoolte vastu vaata lisas 2 ja 4.

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.

Kontsernikonto kasutamise keskmine intressimäär 2014.aastal oli 1,08% (2013:0,76%).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.01.2015

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	26.01.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aktsionärile

Oleme auditeerinud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- andmeid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Kersti Soodla

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Liivalaia 22, Tallinn

28.01.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	28.01.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 535
Kokku	109 710
Jaotamine	
Dividendideks	900
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	108 810
Kokku	109 710

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	96 175
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 535
Kokku	109 710
Jaotamine	
Dividendideks	900
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	108 810
Kokku	109 710

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11074000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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