

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts

registrikood: 10544758

tänava/talu nimi, Gonsiori tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 6673200

faks: +372 6673205

e-posti aadress: kinnisvara@nginvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalne põhivara	15
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustused	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 11 Aktsiakapital	18
Lisa 12 Müügitulu	18
Lisa 13 Muud äritulud	19
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 15 Tööjõukulud	19
Lisa 16 Muud ärikulud	20
Lisa 17 Seotud osapooled	20
Aruande allkirjad	22
Vandeauditiitori aruanne	23

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 2015. aastal 11 919 tuhat eurot (2014: 11 074 tuhat eurot), käibekasv 8%. Ärikasumiks kujunes 18 772 tuhat eurot (2014: 11 078 tuhat eurot). Ettevõtte kasumiks koos tütarettevõtete kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusega kujunes 21 468 tuhat eurot (2013: 13 535 tuhat eurot). Äri- ja puhaskasumi kasv on tingitud suures osas kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest. Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i bilansimaht oli 31.12.2015 seisuga 212 177 tuhat eurot (31.12.2014: 193 080 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse aruandes õiglaselt väärtuses. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud tulu oli aruandeaastal 8 884 tuhat eurot (2014: 1 628 tuhat eurot).

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS investeeris 2015. aastal kinnisvarasse 10 332 tuhat eurot (2014: 2 860 tuhat eurot). Suurimaks investeeringuks on Viimsi Keskuse ehituse lõpetamine.

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ finantsinvesteeringu väärtuseks oli kapitaliosaluse meetodil 42 236 tuhat eurot (2014: 39 776 tuhat eurot) ja kapitaliosaluse kasumiks kujunes 2 460 tuhat eurot (2014: kahjum 2 521 tuhat eurot).

SIA TKM Latvija finantsinvesteeringu väärtuseks on kapitaliosaluse meetodil 5 100 tuhat eurot (2014: 5 112 tuhat eurot) ja kapitaliosaluse kasumiks kujunes 2015.aastal 888 tuhat eurot (2014: kasum 725 tuhat eurot). Emaettevõttele maksti dividende summas 900 tuhat eurot (2014: 1 200 tuhat eurot).

2016.aastal on kavas jätkata senist tegevust kinnisvarade haldamisel ja arendamisel.

Finantssuhtarvud	2015	2014
Käibe kasv	8%	12%
Ärikasumi kasv (ü/hindluseta)	69%	3%
Puhaskasumi kasv	59%	17%
Varade kasv	10%	4%
Omakapitali kasv	17%	11%
Omakapitali puhasrentaablus	15%	11%
Varade puhasrentaablus	10%	7%
Käibe puhasrentaablus	180%	122%
Maksevõime kordaja	0,11	0,23
Võlakordaja	32%	36%

Omakapitali puhasrentaablus (ROE)	Puhaskasum/ omakapital *100%
Varade puhasrentaablus (ROA)	Puhaskasum/ varade maht *100%
Käibe puhasrentaablus	Puhaskasum/ Netokäive *100%
Maksevõime kordaja	Käibevara/lühiajalised kohustused
Võlakordaja	Kohustused kokku/ Bilansimaht

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	353	786	
Nõuded ja ettemaksed	1 947	2 523	2
Kokku käibevara	2 300	3 309	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	47 336	44 888	4
Nõuded ja ettemaksed	9 412	11 017	2
Kinnisvarainvesteeringud	153 080	133 864	5
Materiaalne põhivara	49	2	6
Kokku põhivara	209 877	189 771	
Kokku varad	212 177	193 080	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	20 640	13 389	8
Võlad ja ettemaksed	893	1 303	9
Kokku lühiajalised kohustused	21 533	14 692	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	46 695	54 971	8
Võlad ja ettemaksed	432	468	9
Kokku pikaajalised kohustused	47 127	55 439	
Kokku kohustused	68 660	70 131	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	28	28	11
Ülekurss	13 164	13 164	
Kohustuslik reservkapital	47	47	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 810	96 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 468	13 535	
Kokku omakapital	143 517	122 949	
Kokku kohustused ja omakapital	212 177	193 080	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	11 919	11 074	12
Muud äritulud	9 735	2 636	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 540	-1 247	14
Tööjõukulud	-496	-381	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4	-2	6
Muud ärikulud	-842	-1 002	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	18 772	11 078	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	3 348	3 246	4
Intressikulud	-778	-993	8
Muud finantstulud ja -kulud	126	204	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 468	13 535	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 468	13 535	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	18 772	11 078	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	2	6
Muud korrigeerimised	-8 884	-1 628	5
Kokku korrigeerimised	-8 880	-1 626	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	4	-51	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-443	571	9
Kokku rahavood äritegevusest	9 453	9 972	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-51	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-10 332	-2 860	5
Antud laenud	0	-3 200	
Antud laenude tagasimaksed	2 304	2 280	
Laekunud dividendid	900	1 200	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 179	-2 580	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 640	3 200	8
Saadud laenude tagasimaksed	-9 614	-4 717	8
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 950	-3 201	8
Makstud intressid	-783	-998	
Makstud dividendid	-900	-1 200	4,10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 707	-6 916	
Kokku rahavood	-433	476	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	786	310	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-433	476	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	353	786	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	21 468	21 468
Makstud dividendid	0	0	0	-900	-900
31.12.2015	28	13 164	47	130 278	143 517

Vaata lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i 2015.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.

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 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 tulude ja kulude.

Tütär- 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 tütarettevõttesse 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 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 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 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 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 ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud"/ "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud"/ "muud ärikulud".

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 remondikuludid 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 "müügiootel põhivaraks". Igale 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. Piiramatul 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 ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispoliitilistest. 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 arvustus 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 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 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 üüritulo 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, maksumääraga 20%, 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)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	99	99	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	27	27	0	0	3
Muud nõuded	4 754	1 731	3 023	0	17
Laenunõuded	4 754	1 731	3 023	0	
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	90	90	0	0	17
Nõuded tütarettevõtjate	6 389	0	6 389	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 359	1 947	9 412	0	

	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	

Laenunõudena on kajastatud SIA TKM Latvijale antud laenud.

2006.a. antud laenu intress on 2,99%, tagasimakse tähtaeg on aastal 2018.

2014.a. antud laenu intress on 1,796%, tagasimakse tähtaeg on aastal 2020.

Investeeringulaenu intressinõue bilansipäeva seisuga 31.12.2015 moodustas 6 389 tuhat eurot (2014: 6 263 tuhat eurot).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	27	0	95	0
Üksikisiku tulumaks	0	8	0	7
Erisoodustuse tulumaks	0	1	0	1
Sotsiaalmaks	0	16	0	14
Kohustuslik kogumispension	0	1	0	1
Töötuskindlustusmaksed	0	1	0	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	27	27	95	24

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 (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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	31.12.2014	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	39 776	0	2 460	42 236
SIA TKM Latvija	5 112	-900	888	5 100
Kokku	44 888	-900	3 348	47 336

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	129 376
Ostud ja parendused	2 860
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 628
31.12.2014	133 864
Ostud ja parendused	10 332
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	8 884
31.12.2015	153 080

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 616	10 832
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	639	603

Ettevõtte juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute hindamised, kasutades lõpetatud objektide puhul diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel kasutati diskontomäärasid 8,5-12,0% ning kapitalisatsioonimäärasid 7,5-11,0% tulenevalt objekti asukohast. Kasvumääradeks on arvestatud 1-2%.

Väliste ekspertide hinnanguid kasutati 8 kinnisvaraobjekti hindamisel summas

37 908 tuhat eurot. 16 objekti puhul saadi väliselt hindajalt diskonto- ja kapitalisatsioonimäärad ning hindamine viidi läbi ettevõtte siseselt.

Pooleliolevatest ehitistest hinnati välise hindaja abil 3 objekti diskonteeritud rahavoogude meetodil ja investeerimisplaani alusel. Antud meetodit kasutati kuna võrreldavad tingimused, mis vastaksid meie kruntide eeldustele, puuduvad. Ülejäänud pooleliolevate objektide puhul oli hindamine läbi viidud lähiaastatel ja juhtkond ei näinud põhjust objekte käesoleval aastal hinnata.

Läbiviidud hindamiste tulemusel on ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtused seisuga 31.12.2015 järgmised:

Lõpetatud kinnisvarainvesteeringud 143 674 tuhat eurot.

Pooleliolevad kinnisvarainvesteeringud 9 406 tuhat eurot.

2015. aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 8 884 tuhat eurot, mis koosneb üleshindlusest 9 725 tuhat eurot ja allahindlusest 841 tuhat eurot (2014: kasum 1 628 tuhat eurot; üleshindlus 2 629 tuhat eurot ja allahindlus 1 001 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	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	8	500	508	0	508
Akumuleeritud kulum	-4	-500	-504	0	-504
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
Ostud ja parendused	3	47	50	1	51
Amortisatsioonikulu	-2	-2	-4	0	-4
31.12.2015					
Soetusmaksumus	9	547	556	1	557
Akumuleeritud kulum	-6	-502	-508	0	-508
Jääkmaksumus	3	45	48	1	49

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	11 616	10 832

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

	2015	2014
Kasutusrendikulu	10	9

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

Lisa 8 Laenukohustused

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Muud lühiajalised laenud	7 147	7 147			
Lühiajalised laenud kokku	7 147	7 147			17
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud kokku	60 188	13 493	46 695		
Pikaajalised võlakirjad					
Pikaajalised võlakirjad kokku				0	
Laenukohustused kokku	67 335	20 640	46 695	0	

	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	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	30 582	33 007
Ehitised	86 960	72 507
Kokku	117 542	105 514

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 2016-2020.

Laenuintresse tasuti 2015.aastal 690 tuhat eurot (2014: 918 tuhat eurot).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	125	125	0	0	
Võlad töövõtjatele	150	150	0	0	
Maksuvõlad	27	27	0	0	3
Muud võlad	20	20	0	0	
Intressivõlad	19	19	0	0	
Muud viitvõlad	1	1	0	0	
Saadud ettemaksed	340	340	0	0	
Muud saadud ettemaksed	340	340	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	633	201	145	287	
Võlad seotud osapooltele	30	30	0	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 325	893	145	287	

	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	

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

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Tulumaksukohustus	26 056	21 942
Kokku tingimuslikud kohustused	26 056	21 942

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2015 moodustab 130 279 tuhat eurot(2014:109 710 tuhat eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasnedda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena moodustab 26 056 tuhat eurot(2014:21 942 tuhat eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 104 223 tuhat eurot(2014:87 768 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.

2015.aastal maksti dividende summas 900 tuhat eurot(2014:1 200 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)

	31.12.2015	31.12.2014
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)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	11 919	11 074
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	11 919	11 074
Kokku müügitulu	11 919	11 074
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud müügitulu	11 616	10 832
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud kõrvaltulu	255	203
Muude teenusete tulu	48	39
Kokku müügitulu	11 919	11 074

Lisa 13 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	9 725	2 629	5
Muud äritulud	10	7	
Kokku muud äritulud	9 735	2 636	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	122	122
Energia	20	74
Elektrienergia	-4	35
Soojusenergia	24	39
Mitmesugused bürookulud	15	6
Lähetuskulud	2	3
Koolituskulud	1	3
Riiklikud ja kohalikud maksud	253	245
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	9	3
Finantsarvestusteenus	548	338
Valveteenus	10	7
Tehnohooldus	226	228
Remondikulu	20	45
Korrashoiuteenus	109	100
Kindlustus	11	11
Autokulud	28	27
Konsultatsiooniteenus	3	5
Riigilõivud ,notaritasud	1	5
Muud	162	25
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 540	1 247

Lisa 15 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	370	285
Sotsiaalmaksud	126	96
Kokku tööjõukulud	496	381
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	7

Lisa 16 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	841	1 001	5
Muud ärikulud	1	1	
Kokku muud ärikulud	842	1 002	

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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	55	11	3	3
Tütarettevõtjad	11 143	0	13 321	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35	19	88	17
Kontsernikonto kohustus emaettevõtjale (lisa 9)	0	7 147	0	4 198

2015	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	640	88
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	435	10 993
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177	63
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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	195	156

Nõudeid seotud osapoolte vastu vaata lisa 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 2015.aastal oli 1,51% (2014:1,08%).

Vaata lisa 8.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.01.2016

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	25.01.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aktsionärile

Oleme auditeerinud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa- ja lisandusi. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 21, 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 omandamiseks 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 31.12.2015 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

26.01.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	26.01.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 468
Kokku	130 278
Jaotamine	
Dividendideks	3 925
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	126 353
Kokku	130 278

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	108 810
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 468
Kokku	130 278
Jaotamine	
Dividendideks	3 925
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	126 353
Kokku	130 278

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11919000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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