

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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	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 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 7 Kasutusrent	14
Lisa 8 Laenukohustised	15
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised 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

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

Ettevõtte müügitulu oli 2019. aastal 13 999 tuhat eurot (2018: 13 522 tuhat eurot).

Ärikasumiks kujunes 16 184 tuhat eurot (2018: 16 506 tuhat eurot). Ettevõtte kasumiks kujunes 18 431 tuhat eurot (2018: 17 617 tuhat eurot).

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i bilansimaht oli 31.12.2019 seisuga 256 910 tuhat eurot (31.12.2018: 240 844 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse aruandes õiglasel väärtusel. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud tulu moodustas aruandeaastal 1 891 tuhat eurot (2018: 5 507 tuhat eurot).

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS investeeris 2019. aastal kinnisvarasse 831 tuhat eurot (2018: 3 024 tuhat eurot).

2020. aastal on kavas jätkata senist tegevust kinnisvarade haldamisel ja arendamisel.

Finantssuhtarvud	2019	2018
Käibe kasv	4%	2%
Ärikasumi kasv (ü/hindluseta)	30%	-1%
Puhaskasumi kasv	5%	-3%
Varade kasv	7%	2%
Omakapitali kasv	8%	8%
Omakapitali puhasrentaablus	10%	10%
Varade puhasrentaablus	7%	7%
Käibe puhasrentaablus	132%	130%
Maksevõime kordaja	2,75	1,0
Võlakordaja	25%	26%

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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	25 273	11 513	
Nõuded ja ettemaksed	6 037	543	2
Kokku käibevarad	31 310	12 056	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	42 247	43 119	4
Nõuded ja ettemaksed	17 366	19 732	2
Kinnisvarainvesteeringud	165 935	165 853	5
Materiaalsed põhivarad	52	84	6
Kokku põhivarad	225 600	228 788	
Kokku varad	256 910	240 844	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 953	10 598	8
Võlad ja ettemaksed	1 413	1 380	9
Kokku lühiajalised kohustised	11 366	11 978	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	53 535	50 202	8
Võlad ja ettemaksed	287	323	9
Kokku pikaajalised kohustised	53 822	50 525	
Kokku kohustised	65 188	62 503	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	28	28	11
Ülekurss	13 164	13 164	
Kohustuslik reservkapital	47	47	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 052	147 485	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 431	17 617	
Kokku omakapital	191 722	178 341	
Kokku kohustised ja omakapital	256 910	240 844	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	13 999	13 522	12
Muud äritulud	4 762	5 558	13
Mitmesugused tegevuskulud	-1 819	-1 804	14
Tööjõukulud	-729	-745	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-28	-23	6
Muud ärikulud	-1	-2	16
Ärikasum (kahjum)	16 184	16 506	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 179	1 000	4
Intressikulud	-558	-453	8
Muud finantstulud ja -kulud	626	564	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 431	17 617	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 431	17 617	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	16 184	16 506	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	28	23	6
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-2 860	-38	6
Muud korrigeerimised	-1 891	-5 507	5
Kokku korrigeerimised	-4 723	-5 522	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-50	2 770	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-18	-533	9
Kokku rahavood äritegevusest	11 393	13 221	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-6	-36	6
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	10	0	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-686	-3 024	5
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	5 500	1 366	5
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 000	0	4
Antud laenud	-3 371	-2 366	2
Antud laenude tagasimaksed	148	146	2
Laekunud intressid	626	564	
Laekunud dividendid	5 050	4 995	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 271	1 645	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	8 352	23 937	8
Saadud laenude tagasimaksed	-5 664	-30 245	8
Makstud intressid	-542	-441	
Makstud dividendid	-5 050	-4 995	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 904	-11 744	
Kokku rahavood	13 760	3 122	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 513	8 391	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 760	3 122	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	25 273	11 513	

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	28	13 164	47	152 479	165 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	17 618	17 618
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-4 995	-4 995
31.12.2018	28	13 164	47	165 102	178 341
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	18 431	18 431
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-5 050	-5 050
31.12.2019	28	13 164	47	178 483	191 722

Vaata lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i 2019.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsarvestuse standardiga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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 Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpannga 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 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".

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 akumuliseeritud 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 kasulikkusest tööeas. Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikkude eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikkude 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 eemaldamise 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 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 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 lühiajalisena 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 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 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 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	141	141	0	0	
Muud nõuded	23 104	5 738	17 366	0	17
Laenunõuded	23 104	5 738	17 366	0	17
Ettemaksed	84	84	0	0	
Nõuded kontserni ettevõtete vastu	28	28	0	0	17
Nõuded tütarettevõtjate vastu	46	46	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 403	6 037	17 366	0	
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	81	81	0	0	
Muud nõuded	19 880	148	19 732	0	
Laenunõuded	19 880	148	19 732	0	17
Ettemaksed	229	229	0	0	
Muud makstud ettemaksed	229	229	0	0	
Nõuded kontserni ettevõtete vastu	38	38	0	0	17
Nõuded tütarettevõtjate vastu	47	47	0	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 275	543	19 732	0	

Laenunõudena on kajastatud tütarettevõtjatele SIA TKM Latvijale ja UAB TKM Lietuvale antud laenud. 2019.aasta lõpul on laenunõue kokku summas 19 732 tuhat eurot (2018: 19 880 tuhat eurot). Investeeringulaenu intressinõue bilansipäeva seisuga müüdistas 46 tuhat eurot (31.12.2018: 47 tuhat eurot).

Emaettevõtjale antud arvelduskrediit oli 31.12.2019 seisuga summas 3 371 tuhat eurot.

Vaata lisa 17.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	193	194
Üksikisiku tulumaks	17	14
Erisoodustuse tulumaks	2	1
Sotsiaalmaks	32	25
Kohustuslik kogumispension	1	1
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	246	236

Vaata lisa 9 ja 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 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
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	31.12.2018	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	37 506	0	-5 050	2 638	35 094
SIA TKM Latvija	5 154	2 000	0	-412	6 742
UAB TKM Lietuva	459	0	0	-47	412
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	43 119	2 000	-5 050	2 179	42 248

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	165 853
Ostud ja parendused	831
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 891
Müügid	-2 640
31.12.2019	165 935

	2019	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 679	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 510	
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	5 500	

Ettevõtte juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute hindamised kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaal või võrdlusmeetodit.

Hindamisel kasutati diskontomäärasid 8% - 11,5% (2018 7% - 11,5%:%) ning kapitalisatsioonimäärasid 7% - 10,5% (2018: 7% -10,5%) tulenevalt objekti asukohast. Kasvumääradeks on arvestatud 1%-2,5% (2018: 1%-2,5%). Välise eksperdi hinnatavate kinnistute väärtus on bilansis 21 630 tuhat eurot (2018:22 400 tuhat eurot) ja sisemise hindaja hinnatavate kinnistute väärtus 144 305 tuhat eurot (2018: 143 453 tuhat eurot). 2019.aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 1 891 tuhat eurot (2018: 5 507 tuhat eurot), mis koosneb üleshindlusest 2 455 tuhat eurot ja allahindlusest 564 tuhat eurot (2018: üleshindlus 5 769 tuhat eurot, allahindlus 262 tuhat eurot).

Vaata lisa 13 ja 16.

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

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta vaata lisa 12.

Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvara kohta vaata lisa 8.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2018						
Soetusmaksumus	38	601	639	5	0	644
Akumuleeritud kulum	-7	-548	-555	-5	0	-560
Jääkmaksumus	31	53	84	0	0	84
Ostud ja parendused	2	0	2	0	4	6
Amortisatsioonikulu	-8	-20	-28	0	0	-28
Müügid (jääkmaksumuses)	-10	0	-10	0	0	-10
31.12.2019						
Soetusmaksumus	28	602	630	5	4	639
Akumuleeritud kulum	-13	-569	-582	-5	0	-587
Jääkmaksumus	15	33	48	0	4	52

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019
Masinad ja seadmed	10
Arvutid ja arvutisüsteemid	10
Kokku	10

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	13 679	13 196

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

	2019	2018
Kasutusrendikulu	141	143

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS kasutuses on 3 sõiduauto ja üürib kontoripinda.

Lisa 8 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	63 488	9 953	53 535	0
Laenukohustised kokku	63 488	9 953	53 535	0
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud kokku	60 800	10 598	50 202	0
Laenukohustised kokku	60 800	10 598	50 202	0

Laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Pangalaenu intressid on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal ning fikseeritud intressimääraga. Kaalutud keskmine intressimäär oli 0,81% (2018: 0,81%). Pangalaenu tagasimaksetähtajad on 31.12.2019 seisuga vahemikus 2020 kuni 2024. aasta (31.12.2017: vahemikus 2019 kuni 2023. aasta).

Laenuintresse tasuti 2019.aastal 557 tuhat eurot (2018: 453 tuhat eurot).

31.12.2019 seisuga oli kinnisvarainvesteeringute bilansilises väärtuses 134 148 tuhat eurot (31.12.2018: 99 356 tuhat eurot) seatud hüpoteegid pangalaenu tagatiseks.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	230	230	0	0	
Võlad töövõtjatele	210	210	0	0	
Maksuvõlad	246	246	0	0	3
Muud võlad	16	16	0	0	
Saadud ettemaksed	952	665	287	0	
Tulevaste perioodide tulud	529	242	287	0	
Muud saadud ettemaksed	423	423	0	0	
Võlad seotud osapooltele	46	46	0	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 700	1 413	287	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	235	235	0	0	
Võlad töövõtjatele	209	209	0	0	
Maksuvõlad	236	236	0	0	3
Muud võlad	14	14	0	0	
Saadud ettemaksed	956	633	145	178	
Tulevaste perioodide tulud	558	235	145	178	
Muud saadud ettemaksed	398	398	0	0	
Võlad seotud osapooltele	53	53	0	0	17
Kokku võlad ja ettemaksed	1 703	1 380	145	178	

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

Vaata lisa 3.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2019 moodustab 178 483 tuhat eurot (2018: 165 102 tuhat eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena moodustab 35 463 tuhat eurot (2018: 32 920 tuhat eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 143 020 tuhat eurot (2018: 132 182 tuhat eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2019.

2019.aastal maksti dividende summas 5 050 tuhat eurot (2018: 4 995 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)

	31.12.2019	31.12.2018
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 12 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	13 999	13 522	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 999	13 522	
Kokku müügitulu	13 999	13 522	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud müügitulu	13 679	13 196	5,7
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud kõrvaltulu	286	277	
Muude teenusete tulu	34	49	
Kokku müügitulu	13 999	13 522	

Lisa 13 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 860	38	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 891	5 507	5
Muud äritulud	11	13	
Kokku muud äritulud	4 762	5 558	

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üür ja rent	126	126	7
Energia	-58	-9	
Elektrienergia	-70	-60	
Soojusenergia	12	51	
Veevarustusteenused	1	4	
Mitmesugused bürookulud	20	15	
Lähetuskulud	2	7	
Koolituskulud	3	3	
Riiklikud ja kohalikud maksud	175	175	
Finantsarvestusteenus	836	769	
Valveteenus	15	15	
Tehnohooldus	219	217	
Remondikulu	55	48	
Korrashoiuteenus	90	92	
Kindlustus	12	11	
Autokulud	32	32	7
Konsultatsiooniteenus	2	6	
Riigilõivud ,notaritasud	8	19	
Muud	281	274	
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 819	1 804	

Lisa 15 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	543	555
Sotsiaalmaksud	186	190
Kokku tööjõukulud	729	745
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	10

Lisa 16 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2019	2018
Muud	1	2
Kokku muud ärikulud	1	2

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	4	3	0	28
Tütarettevõtjad	47	0	47	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	24	43	38	25
Antud laenud tütarettevõtetele	19 732	0	19 880	0
Antud laenud emaettevõtjale	3 371	0	0	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	861	177	823	105
Tütarettevõtjad	1	575	3	557
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	468	12 279	413	11 772
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3	0	13	136

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	243	278

Nõudeid seotud osapoolte vastu vaata lisa 2.

Antud laenu tütarettevõtetele (vaata lisa 2) kannavad intressimäära keskmiselt 2,53% ning on tagastamistähtajaga 07.02.2020 ja 01.06.2022. 2019. aastal ei antud tütarettevõtetele laenu (2018. aastal 2 366 tuhat eurot). 2019. aastal maksti tagasi laenu summas 148 tuhat eurot (2018: 146 tuhat eurot).

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.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS on andnud läbi kontsernikonto kasutada oma rahalisi vahendeid emaettevõtjale summas 3 371 tuhat eurot seisuga 31.12.2019 ja teeninud intressitulu summas 82 tuhat eurot (2018: 11 tuhat eurot). Keskmise intressimäär 2019. aastal oli 0,9% (2017: 1%).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2020

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	20.02.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 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 31.12.2019 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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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 arvamus. 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 auditiprotseduuriid 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamus. 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, millega 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

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

20.02.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	20.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 431
Kokku	178 483
Jaotamine	
Dividendideks	10 760
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	167 723
Kokku	178 483

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	160 052
Aruandeaasta kasum (kahjum)	18 431
Kokku	178 483

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13999000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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