

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: osäühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara

registrikood: 11076360

tänava/talu nimi, Riia tn 1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 51013

telefon: +372 7315000

faks: +372 7315001

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 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Osakapital	16
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Tööjõukulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Tartu Kaubamaja kaubanduskeskuses tegutseb üle 60 kaubandus- ja teeninduspinna, keskuse ankurüürnik on Kaubamaja AS.

2020.a. avati keskuses mitmeid uusi toitlustus- ja müügikohti.

2020.a. keskuses tegutsevate kaupluste ja erinevate teeninduspindade käive oli üle 40 miljoni euro (2019: 50 miljonit) ning keskuse keskmine müügitulu m² kohta oli 3 198 eurot aastas. Tartu Kaubamaja külastas 3,3 mln inimest (2019: 4,5 mln) ja sooritati 2 mln ostu (2019: 2,5 mln).

Tartu Kaubamaja peamiseks tugevusteks on mitmekesine moe-, trendi- ning hooajakaupade valik (rõivad, jalatsid, kotid, aksessuaarid, ehted, parfümeeria, kosmeetika, spordikaubad, hobi ja vabaaja tooted).

Sügisel toimus Tartu Kaubamaja traditsiooniline moe- ja ilukaupu tutvustav kampaania Moekuulutaja, kuid sel korral natuke teisti kui varem. Jälgimise kehtivaid nõudeid piirangute osas ja üritus toimus kohapeal üksnes kutsetega klientidele. Samal ajal toimus moeetendusest otseülekanne keskuse väliekraanil ja veebikanalites, lisaks Postimehe veebis. Väliekraani ülekannet jälgis hinnanguliselt 5500 silmapaari ning veebiülekandeid koos järelvaatamisega üle 1100 inimese.

Vastutustundliku ja hooliva üürileandjana olime kevadel, kui kõik kaubanduskeskused olid suletud, üürisuhetes paindlikud. Sel perioodil, 27.03.-11.05.2020 me tulu ei saanud. Aasta kokkuvõttes langes müügitulu 14% võrra. Kogu liikumisvabaduse piirangu periood mõjutas arvestatavalt keskuse külastatavust, mis aasta lõikes kokku langes 27%.

2021.a. eesmärgiks on tugevdada positsiooni Lõuna-Eesti moe- ja ilukaupade keskusena. 2021.a. lisandub keskusse mitmeid uusi kaubamärke nagu Ecco, Triumph ja IDeal.

Seisuga 31.12.2020 oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 50 322 tuhat eurot (2019: 54 111 tuhat eurot) ja netokäive 3 613 tuhat eurot (2019: 4 210 tuhat eurot). Puhaskasumiks kujunes 1 549 tuhat eurot (2019: 2 637 tuhat eurot). Aruandeperioodil investeeriti kaubanduskeskuse arendamiseks 211 tuhat eurot (2019: 509 tuhat eurot).

Finantssuhtarvud	2020	2019
Käibe kasv/kahanemine	-14%	1%
Ärikasumi kasv/kahanemine	-39%	26%
Puhaskasumi kasv/kahanemine	-41%	2%
Varade kasv/kahanemine	-7%	-6%
Omakapitali kasv/kahanemine	-6%	-6%
Omakapitali tootlus (ROE)	5%	8%
Varade tootlus (ROA)	3%	5%
Puhasrentaablus	43%	63%

Omakapitali tootlus (ROE)	-Puhaskasum / omakapital * 100%
Varade tootlus (ROA)	-Puhaskasum / varade maht * 100%
Puhasrentaablus	-Puhaskasum / Müügitulu * 100%

Peeter Kütt

Juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 731	6 918	2
Nõuded ja ettemaksed	212	692	3
Kokku käibevarad	3 943	7 610	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	46 306	46 432	5
Materiaalsed põhivarad	73	63	6
Immateriaalsed põhivarad	0	6	7
Kokku põhivarad	46 379	46 501	
Kokku varad	50 322	54 111	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 333	1 333	9
Võlad ja ettemaksed	843	1 017	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 176	2 350	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	15 333	16 667	9
Kokku pikaajalised kohustised	15 333	16 667	
Kokku kohustised	17 509	19 017	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 261	32 454	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 549	2 637	
Kokku omakapital	32 813	35 094	
Kokku kohustised ja omakapital	50 322	54 111	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	3 613	4 210	12
Muud äritulud	25	791	13
Mitmesugused tegevuskulud	-597	-712	
Tööjõukulud	-256	-253	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29	-18	6,7
Muud ärikulud	-299	-7	15
Ärikasum (kahjum)	2 457	4 011	
Intressikulud	-157	-172	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 300	3 839	
Tulumaks	-751	-1 202	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 549	2 637	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 457	4 011	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	29	18	6,7
Muud korrigeerimised	296	-790	5
Kokku korrigeerimised	325	-772	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	480	-360	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-175	325	10
Kokku rahavood äritegevusest	3 087	3 204	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-33	-41	6,7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-170	-468	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-203	-509	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-1 333	-1 333	9
Makstud intressid	-157	-172	9
Makstud dividendid	-3 830	-5 050	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-751	-1 202	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 071	-7 757	
Kokku rahavood	-3 187	-5 062	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 918	11 980	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 187	-5 062	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 731	6 918	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	3	37 504	37 507
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 637	2 637
Väljakuulutatud dividendid	0	-5 050	-5 050
31.12.2019	3	35 091	35 094
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	1 549	1 549
Väljakuulutatud dividendid	0	-3 830	-3 830
31.12.2020	3	32 810	32 813

Detailne informatsioon osakapitali, jaotamata kasumi ja dividendide väljamaksmise kohta on välja toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ TARTU KAUBAMAJA KINNISVARA 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist.

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

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ on raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutanud kasumiaruande skeem 1 ja rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodi printsiibil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit). Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutaks on loetud kõik teised valuutad peale euro (s.o. ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustised (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara-investeeringu 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".

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

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1 278 tuhat eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1 278 tuhat eurot, kantakse kasutusele võtmise hetkel kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. 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. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Masinad ja seadmed 20 %
- Inventar 20 %
- Arvutustehnika 35 %

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". 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse üürilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle üürnikule.

Muud üürilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui üürileandja

Kasutusrendi tingimustel väljaüüritud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljaüürivat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispõhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse üüriperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu 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 lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende netodividendina väljamakstud summalt.

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).

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse 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 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	3 731	6 918
Kokku raha	3 731	6 918

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	140	140	0	0
Ostjatelt laekumata arved	140	140	0	0
Muud nõuded	70	70	0	0
Viitlaekumised	70	70	0	0
Ettemaksed	2	2	0	0
Tulevaste perioodide kulud	2	2	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	212	212	0	0

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	262	262	0	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	358	358	0	0
Muud nõuded	69	69	0	0
Viitlaekumised	69	69	0	0
Ettemaksed	3	3	0	0
Tulevaste perioodide kulud	3	3	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	692	692	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	45	65
Üksikisiku tulumaks	6	6
Sotsiaalmaks	9	9
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	61	81

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 ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Maksuvõlad ka Lisa 10.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	45 174
Ostud ja parendused	468
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	790
31.12.2019	46 432
Ostud ja parendused	170
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-296
31.12.2020	46 306

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 302	3 682
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	318	373

Kogu kinnisvarainvesteering on välja üüritud kasutusrendi korras (lisa 8) üle 60-le üürnikule, kellest ankurüürnik on Kaubamaja AS. 2020. aasta tehti Tartu Kaubamaja keskusele renoveerimistöid 170 tuhande euro ulatuses (2019: 468 tuhat eurot).

Aruandeperioodil ja 2019. aastal kinnisvarainvesteeringu hindamisel lähtuti majasisese eksperdi hinnangust ning saadi eksperdiilt ekspertarvamus diskonto- ja rendikasvumäärade osas. Õiglase väärtuse määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel kasutati diskontomäärasid 8,5% (2019: 8,5%) ning kapitalisatsioonimäärasid 7,5% (2019: 7,5%). Rendikasvumääradeks on arvestatud 1,5% (2019: 2,0 %).

2020. aasta kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 296 tuhat eurot ja 2019. aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 790 tuhat eurot.

Võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta on täiendav informatsioon Lisa 9.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
31.12.2018				
Soetusmaksumus	136	71	0	207
Akumuleeritud kulum	-118	-54	0	-172
Jääkmaksumus	18	17	0	35
Ostud ja parendused	0	12	29	41
Amortisatsioonikulu	-7	-6	0	-13
31.12.2019				
Soetusmaksumus	126	46	29	201
Akumuleeritud kulum	-115	-23	0	-138
Jääkmaksumus	11	23	29	63
Ostud ja parendused	17	45	-29	33
Amortisatsioonikulu	-11	-12	0	-23
31.12.2020				
Soetusmaksumus	143	91	0	234
Akumuleeritud kulum	-126	-35	0	-161
Jääkmaksumus	17	56	0	73

Lisa 7 Immateriaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Kokku	
	Arenguväljaminekud	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	17	17
Akumuleeritud kulum	-11	-11
Jääkmaksumus	6	6
Amortisatsioonikulu	-6	-6
31.12.2020		
Soetusmaksumus	17	17
Akumuleeritud kulum	-17	-17
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	3 613	4 210
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	46 306	46 432
Kokku	46 306	46 432

Ettevõtte üürib välja kinnisvarainvesteeringut, mille kohta on informatsioon esitatud Lisa 5 ja Lisa 12

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
OP Corporate Bank	16 666	1 333	15 333	0	6 kuu EURIBOR+ 0,89%	20.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	16 666	1 333	15 333	0		
Laenukohustised kokku	16 666	1 333	15 333	0		
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
OP Corporate Bank	18 000	1 333	16 667	0	6 kuu EURIBOR+ 0,89%	20.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	18 000	1 333	16 667	0		
Laenukohustised kokku	18 000	1 333	16 667	0		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	4 423	4 451
Ehitised	41 651	41 981
Kokku	46 074	46 432

Laenukohstise tagatiseks on seatud hüpoteek.

2020. aastal maksti pikaajalistelt laenudelt intresse summas 157 tuhat eurot (2019: 172 tuhat eurot).

Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta on Lisa 5.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	112	112	0	0	
Võlad töövõtjatele	56	56	0	0	
Maksuvõlad	61	61	0	0	4
Muud võlad	11	11	0	0	
Intressivõlad	4	4	0	0	
Muud viitvõlad	7	7	0	0	
Saadud ettemaksed	603	603	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	307	307	0	0	
Muud saadud ettemaksed	296	296	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	843	843	0	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	250	250	0	0	
Võlad töövõtjatele	34	34	0	0	
Maksuvõlad	81	81	0	0	4
Muud võlad	22	22	0	0	
Intressivõlad	5	5	0	0	
Muud viitvõlad	17	17	0	0	
Saadud ettemaksed	630	630	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	336	336	0	0	
Muud saadud ettemaksed	294	294	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 017	1 017	0	0	

Võlad tarnijatele sisaldavad nõudeid Tallinna Kaubamaja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu, aruandeaastal 16 tuhat eurot (2019: 15 tuhat eurot). Vaata lisa 17.

Lisa 11 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osakapital on 2 556 eurot, mis on ka OÜ miinimumkapitaliks. OÜ maksimumkapital on 10 224 eurot. 2004. aastal tasus asutaja Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS osa nimiväärtuse, s.o. 2 556 eurot rahalise sissemaksena pangaarvele.		

Ainuosaniku korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus maksta dividende 2020. aastal 3 830 tuhat eurot (2019: 5 050 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 751 tuhat eurot (2019: 1 202 tuhat eurot).

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2020 moodustas 32 810 tuhat eurot (31.12.2019: 35 091 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 26 503 tuhat eurot (31.12.2019: 28 238 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 6 307 tuhat eurot (31.12.2019: 6 853 tuhat eurot).

Lisa 12 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 613	4 210
Kokku müügitulu	3 613	4 210
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraobjektide üür	3 186	3 629
Üürisuhtelt saadud muude teenuste tulu	427	581
Kokku müügitulu	3 613	4 210

Detailne informatsioon kinnisvara üüritulust ja -kulust Lisa 8.

Lisa 13 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	790
Muud	25	1
Kokku muud äritulud	25	791

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	192	184
Sotsiaalmaksud	64	69
Kokku tööjõukulud	256	253
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 15 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	296	0
Muud ärikulud	3	7
Kokku muud ärikulud	299	7

Lisa 16 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NG Investeeringud OÜ

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	16	357	15
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	0	0	24	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	375	2 159	405	2 517
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	5	19

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019
	Ostetud põhivara	Müüdnud põhivara	Ostetud põhivara
Emaettevõtja	0	0	10
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	5

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	76	92

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtja omanikud);
2. tütar- ja sidusettevõtjaid;
3. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
4. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
5. eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtjaid.

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara arvelduskontod on liitunud Tallinna Kaubamaja Grupp AS kontsernikontode lepinguga. Lisaks OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvarale kuuluvad kontsernikonto koosseisu veel Kaubamaja AS, Selver AS, Kulinaaria OÜ, Viking Security AS, TKM Auto OÜ, SIA TKM Latvija, KIA Auto AS, Viking Motors AS, TKM Beauty OÜ, TKM Beauty Eesti OÜ, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, TKM King AS, TKM Finants AS, TKM Hulgikaubandus OÜ, SIA Forum Auto, KIA Auto UAB, TKM Lietuva UAB, Verte Auto SIA. Nimetatud kontsern on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikonto lepinguga. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

2020.aastal ja 2019. aastal Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ kontsernikonto vabasid rahalisi vahendeid ei kasutanud ega andud oma vabasid rahalisi vahendeid kontsernikonto kasutusse.

Seotud osapoolte kohustustest on informatsiooni ka Lisa 10.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.02.2021

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	11.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

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

11.02.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	11.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 549
Kokku	32 810
Jaotamine	
Dividendideks	3 650
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 160
Kokku	32 810

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 261
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 549
Kokku	32 810
Jaotamine	
Dividendideks	3 650
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	29 160
Kokku	32 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3186241	88.19%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	426525	11.81%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts	10544758	Eesti	2556 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7315000
Faks	+372 7315001
E-posti aadress	kinnisvara@nginvest.ee