

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts

**registrikood:** 10544758

**tänavanimi, maja ja korteri number:** Gonsiori tn 2

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10143

**telefon:** +372 6673200

**faks:** +372 6673205

**e-posti aadress:** kinnisvara@nginvest.ee

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 6  |
| Bilanss                                   | 6  |
| Kasumiaruanne                             | 7  |
| Rahavoogude aruanne                       | 8  |
| Omakapitali muutuste aruanne              | 9  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 10 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 10 |
| Lisa 2 Raha                               | 13 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed               | 13 |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 14 |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 14 |
| Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud           | 15 |
| Lisa 7 Materiaalsed põhivarad             | 16 |
| Lisa 8 Kasutusrent                        | 16 |
| Lisa 9 Laenukohustised                    | 17 |
| Lisa 10 Võlad ja ettemaksed               | 18 |
| Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad | 18 |
| Lisa 12 Aktsiakapital                     | 19 |
| Lisa 13 Müügitulu                         | 19 |
| Lisa 14 Muud äritulud                     | 19 |
| Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud         | 20 |
| Lisa 16 Tööjõukulud                       | 20 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                  | 20 |
| Lisa 18 Tegevuse jätkuvus                 | 22 |
| Aruande allkirjad                         | 23 |
| Vandeaudiitori aruanne                    | 24 |

## Tegevusaruanne

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

Tallinna kesklinnas asuva ajaloolise hoone suurim üüriühik on Kaubamaja AS. Lisaks üüritakse kaubandus- ja teeninduspinda grupivälistele osapooltele. Ettevõtte suurim grupiväliste üüripindade portfelli on koondunud Viimsi Keskusesse. Viimsi Keskus on kaubandus- ja meelelahutuskeskus, kus on kokku üle 12 000 m<sup>2</sup> väljaüüritavat pinda. Keskusesse on koondunud piirkondlikult olulised avaliku teenuse pakkujad. Keskuse ankurüüriühik on Selver. Hoone teisel korrusel asuvas meelelahutuskeskuses asuvad spordi- ja keeglisaal, toitlustuskohad ning iluteenuseid pakuvad ettevõtted.

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS igapäevast äritegevust korraldab üheliikmeline juhatus. Ettevõtte juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet nõukogu. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle ning aastaeelarve vastuvõtmise. Nõukogu on 4-liikmeline ja valitud 3-aastaseks ametiajaks.

Ettevõtte 2022. aasta keskmine töötajate arv oli 10 (2021: 11) inimest. Tööjõukulud kokku (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid aruandeperioodil 894 tuhat eurot (2021: 821 tuhat eurot).

Ettevõtte müügitulust üle 90% moodustab Tallinna Kaubamaja Gruppi ettevõtete üüritulu. 2020. aasta kevadel alguse saanud pandeemia aruandeaastal ettevõtte tegevusele olulist mõju enam ei avaldanud. Eelmistel aastatel avaldas pandeemia kõige suuremat mõju Tallinna kesklinna üüripindadele, kuid tänaseks on enamik üüripindu taas üüriühikuga kaetud. Klientide ostukäitumine on aga viimastel aastatel muutunud, poode külastatakse harvem, oste sooritatakse korraka rohkem. Ka keskuste külastatavus ei ole taastunud koroonapiirangute eelsele tasemele. Aasta alguse külastatavuse kiire kasv rauges suvekuudel Venemaa agressiooni ja kiirelt kallinenud energiahindadest tingitud tarbijate kindlustunde vähenemise tõttu.

2022. aastal tehti investeringuid 1 282 tuhande € ulatuses (2021: 2 343 tuhat eurot).

Eetiline äritegevus kuulub Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtet põhiväärtuste hulka. Väga tõsiselt suhtutakse vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete juurutamisse oma igapäevategevustes. Eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist igas tegevuses, alates kõige lihtsamast igapäevategevusest kuni mahukate investeerimisprojektideni. Suurt tähelepanu on pöördunud hoonete energiatõhususe parendamisele ja on asunud välja töötama jätkusuutliku arengu strateegiat. Suur roll strateegia elluviimisel on jooksvalt erinevate mitte-rahaliste andmete kogumisel, mis võimaldab neid analüüsida, siduda rahaliste andmetega ning on aluseks juhtimisotsuste tegemisel. Ettevõtte on teinud investeringuid tehnosüsteemide energiatarbe täpsemaks mõõtmiseks ja juhtimiseks. Mitmetes keskustes on väljaehitatud automaatne kütte- ja ventilatsioonisüsteemi juhtimine. Suurem osas keskuste valgustusest on välja vahetatud energiasäästlike LED valgustite vastu. Suvel valmis Pirita Selveri hoone katusel päikesepark, mille toodetud elektrienergiat kasutatakse peamiselt hoone kohapealse tarbimise katmiseks. Alustatud on arendustöödega päikesepargi rajamiseks Viimsi Keskuse katusele. Päikeseelektrijaamade ehitusvõimaluste uurimist viiakse läbi ka teiste kontserni kuuluvate hoonete osas. Hoonetesse on paigaldatud kogumiskonteinerid, mis annavad kliendile võimaluse vabaneda oma kasutatud akudest ja patareidest, paber-, klaas- ja plastikpakenditest. 2022. aastal tegi ettevõtte investeringuid jätkusuutlikkuse strateegia raames energiatõhususe tõstmiseks 430 tuhande euro ulatuses. Lisaks ehitati välja mitmed uued üüripinnad ja parendati olemasolevaid. Uuel aastal jätkatakse Kaubamaja uue hoone arendustöödega, jätkatakse hoonete tehnosüsteemide ja valgusallikate kaasajastamist. Peetri Selveri vahetusläheduses valmib uuel aastal autopesula.

Lähtuvalt sotsiaalse vastutuse põhimõttest osaleme sponsortegevuses ja –programmides ning viime läbi mitmesuguseid heategevuskampaaniaid. Peame oluliseks panustamist kohaliku kogukonna heaks. Viimsis oleme toetanud piirkonna kultuuri-, huvi- ja sporditegevust. Teeme koostööd piirkonna erinevate spordiklubide ja huvikoolidega, muuseumide ning

kultuurikollektiividega pakkudes tasuta reklaampindasid või toetades konkreetseid projekte. Pikaajegne on koostöö Eesti Sõjamuuseumiga, Viimsi Huvikeskusega ning festivalidega Viimsi Jazz ja Viimsi JazzPopFest, Viimsi Draamateatri ning Viimsi Muusikaliiteatriga. Oleme ka korvpalliklubi Viimsi/Sportland, Viimsi Jalgpalliklubi, Viimsi Martin Reimi Jalgpallikooli ning Spordiklubi CFC toetaja. Lisaks oleme võimaldanud kohalikel kultuurikollektiividel korraldada erinevaid esinemisi Viimsi Keskuse aatriumis luues sellega noortele võimaluse tutvustada oma loomingut ka laiemale publikule.

Aasta lõpu seisuga oli Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS bilansimaht 267 985 tuhat eurot (2021: 264 938 tuhat eurot) ja müügitulu 14 407 tuhat eurot (2021: 13 757 tuhat eurot). Puhaskasumiks kujunes 14 631 tuhat eurot (2021: 20 704 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse ettevõtte aruandes õiglases väärtuses. Ettevõtte aruandeaasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 1 662 tuhat eurot (2021: 7 119 tuhat eurot). Möödunud aasta varade väärtuse kasv ületas aruandeaasta kasvu, mis oli ka peamiseks möödunud perioodiga võrreldes väiksema kasumi kujunemise põhjuseks. Kasumi langust põhjustasid lisaks ka väiksem tütarettvõtjate kasum, kasvanud kommunaalkulud ning vähesel määral ka Euroopa Keskpanga poolt rahapoliitika karmistamiseks mõeldud euroala intressimäärade tõusust tingitud laenuraha kallinemine.

Ettevõtte äritegevuses ei esine hooajalisi kõikumisi.

Jaekaubanduse areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga. Eesti Panga viimase majandusproгноosi kohaselt tarbimine kiire hinnatõusu mõjul 2023. aastal väheneb. Eesti majandus on seni olnud keskmisest paremas seisus, koroonakriisist taastumise kiiruse poolest oldi Euroopa riikide seas esirinnas. Vaatamata elukalliduse kiirele tõusule jäi tarbijate reaktsioon kõrgetele hindadele sügiseni tagasihoidlikuks ning tarbimine suurenes nii eurodes mõõdetuna kui ka koguseliselt. Hoolimata kindlustunde märkimisväärsusest vähenemisest olid inimesed valmis jõudsa hinnatõusuga kaasa minema, milleks andsid võimaluse pandeemiasäästude ja teisest pensionisambast välja võetud raha. Uue aasta esimesel poolel aga prognoositakse ostujõu vähenemist ja kahanenud säästudest tingitud tarbimismahu langust. Aastatel 2024–2025 võib oodata taas majanduskasvu kiirenemist 3-4%-ni, kuid sõja tõttu on nii hinna- kui ka majanduskasvu väljavaade tavapärasest ebakindlam. Püsivalt kõrged energiahinnad ja tootmiseks vajalike kaupade ning teenuste kallinemine pole veel täies ulatuses lõpptarbijateni edasi kandunud, mistõttu hinnatõus küll raugub, kuid aegamisi. Ka rahapoliitika karmistamine hakkab ohjeldab hinnatõusu järjest tugevamalt. Intressimäärad liiguvad turuootuste kohaselt 2023. aastal ajalooliste keskmiste lähedale. Prognoosi kohaselt hinnatõus taandub uuel aastal alla 10% ning jääb aastatel 2024–2025 eeldatavasti 2–3% vahele.

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

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

Likviidsuse ehk ettevõtte tegevusest tulenevate kohustuste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu efektiivseks tagamiseks on loodud ettevõtte ematäitevõtte Tallinna Kaubamaja Grupp ASi ja tema tütarettvõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada kontsernikonto rahalisi vahendeid kokku lepitud limiitide piires. Majandusaasta lõpu seisuga oli ettevõttel vabu rahalisi vahendeid sularaha ja pangakontode näol 4 947 tuhat eurot (2021: 18 392 tuhat eurot). Käibekapital oli 31. detsember 2022 seisuga negatiivne 8 465 tuhat eurot (2021: positiivne 16 358 tuhat eurot). 2022. aasta lõpus suurenes oluliselt lühiajaliste laenukohustuste maht seoses 2023. aastal lõppevate mitmete pikaajaliste laenude lõppmaksetega summas 37 351 tuhat eurot, mis aasta lõpu seisuga on kajastatud lühiajalistes kohustustes ning viis käibekapitali aasta lõpuks negatiivseks. 2023. aastal lõppevad

laenud on kavas refinantseerida 2023. aastal. Ettevõtte on lühiajaliste kohustuste katteallikana jätkuvalt tugev igapäevane äritegevuse rahavoog. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtte likviidsusprobleemi.

Krediidirisk on risk, et ettevõtte tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoolte poolt, kuna viimane ei suuda oma kohustusi täita. Ettevõtte on avatud krediidiriskidele, mis tulenevad äritegevusest (peamiselt nõuetest) ning investeerimistegevusest, s.h. deposiitidest pankades ja finantsasutustes. Seisuga 31. detsember 2022 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa väliste osapoolte väljaspool Tallinna Kaubamaja Gruppi suuruses 454 tuhat eurot (2021: 352 tuhat eurot).

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

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Ettevõtte intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest EURIBORiga seotud ujuva intressimääraga laenukohustustest. 6 kuu EURIBOR kerkis aruandeaasta lõpuks tasemele 2,693%. Majandusanalüütikute hinnangul võib EURIBOR jõuda 2023. aastal 3,3% tasemele. Juhul, kui ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2022 seisuga olnud 1 protsendipunkti võrra kõrgemad, oleks see suurendanud ettevõtte finantskulu 527 tuhande euro võrra.

| <b>Finantssuhtarvud</b>   | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Käibe kasv                | 5%          | 2%          |
| Ärikasumi kasv            | -29%        | 36%         |
| Ärikasumi kasv ÜH'ta      | 3%          | 4%          |
| Puhaskasumi kasv          | -29%        | 16%         |
| Varade kasv               | 1%          | -1%         |
| Omakapitali kasv          | 3%          | 5%          |
| Omakapitali tootlus (ROE) | 7%          | 10%         |
| Varade tootlus (ROA)      | 5%          | 8%          |
| Käibe puhasrentaablus     | 102%        | 150%        |
| Maksevõime kordaja        | 0,79        | 3,00        |
| Võlakordaja               | 19,8%       | 21,1%       |

|                           |                                      |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Omakapitali tootlus (ROE) | -Puhaskasum / omakapital * 100%      |
| Varade tootlus (ROA)      | -Puhaskasum / varade maht * 100%     |
| Käibe puhasrentaablus     | -Puhaskasum / Müügitulu * 100%       |
| Maksevõime kordaja        | -Käibevara / lühiajalised kohustused |
| Võlakordaja               | -Kohustused kokku / varad            |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 4 947          | 18 392         | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 26 276         | 6 149          | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>31 223</b>  | <b>24 541</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 43 036         | 44 592         | 5       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 12 366         | 17 366         | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 181 285        | 178 388        | 6       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 75             | 51             | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>236 762</b> | <b>240 397</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>267 985</b> | <b>264 938</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 38 134         | 6 848          | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 554          | 1 335          | 10      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>39 688</b>  | <b>8 183</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 13 096         | 47 396         | 9       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 178            | 214            | 10      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>13 274</b>  | <b>47 610</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>52 962</b>  | <b>55 793</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 28             | 28             | 12      |
| Ülekurss                                     | 13 164         | 13 164         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 47             | 47             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 187 153        | 175 202        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 14 631         | 20 704         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>215 023</b> | <b>209 145</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>267 985</b> | <b>264 938</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 14 407        | 13 757        | 13      |
| Muud äritulud                               | 1 672         | 7 379         | 14      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 193        | -1 970        | 15      |
| Tööjõukulud                                 | -894          | -821          | 16      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -19           | -23           | 7       |
| Muud ärikulud                               | -9            | -1            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>12 964</b> | <b>18 321</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 2 621         | 3 780         | 5       |
| Intressikulud                               | -673          | -629          | 9       |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 465           | 719           | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>15 377</b> | <b>22 191</b> |         |
| Tulumaks                                    | -746          | -1 487        | 11      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>14 631</b> | <b>20 704</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                                                 | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                          |                |                |         |
| Ärikasum (kahjum)                                               | 12 964         | 18 321         |         |
| Korrigeerimised                                                 |                |                |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                             | 19             | 23             | 7       |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                               | 3              | -242           |         |
| Muud korrigeerimised                                            | -1 662         | -7 119         | 6       |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                    | <b>-1 640</b>  | <b>-7 338</b>  |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus               | -105           | 60             |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus           | 173            | -17            |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                             | <b>11 392</b>  | <b>11 026</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                                |                |                |         |
| Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -46            | -11            | 7       |
| Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 4              | 0              |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                    | -1 235         | -2 332         | 6       |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                      | 0              | 320            | 6       |
| Antud laenud                                                    | -24 754        | 0              | 17      |
| Antud laenude tagasimaksed                                      | 9 730          | 5 392          | 17      |
| Laekunud intressid                                              | 466            | 719            |         |
| Laekunud dividendid                                             | 4 177          | 3 650          | 5       |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                   | <b>-11 658</b> | <b>7 738</b>   |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                               |                |                |         |
| Saadud laenud                                                   | 3 899          | 0              | 9       |
| Saadud laenude tagasimaksed                                     | -6 913         | -11 841        | 9       |
| Makstud intressid                                               | -666           | -634           |         |
| Makstud dividendid                                              | -8 753         | -10 406        | 11      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                      | -746           | -1 487         | 11      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                  | <b>-13 179</b> | <b>-24 368</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                           | <b>-13 445</b> | <b>-5 604</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                      | 18 392         | 23 996         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                        | <b>-13 445</b> | <b>-5 604</b>  |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                        | 4 947          | 18 392         | 2       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                |                               |         |                              |                             | Kokku   |
|--------------------------------|-------------------------------|---------|------------------------------|-----------------------------|---------|
|                                | Aktiikapital<br>nimiväärtuses | Ülekurs | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |         |
| <b>31.12.2020</b>              | 28                            | 13 164  | 47                           | 185 607                     | 198 846 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0       | 0                            | 20 704                      | 20 704  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                             | 0       | 0                            | -10 405                     | -10 405 |
| <b>31.12.2021</b>              | 28                            | 13 164  | 47                           | 195 906                     | 209 145 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                             | 0       | 0                            | 14 631                      | 14 631  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                             | 0       | 0                            | -8 753                      | -8 753  |
| <b>31.12.2022</b>              | 28                            | 13 164  | 47                           | 201 784                     | 215 023 |

Vaata lisa 11 ja 12.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i 2022.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtuvalt Eesti finantsarvestuse standardist. Aastaaruande koostamisel on kasutanud kasumiaruande skeem 1 ja rahavoogude aruanne on koostatud kaudse meetodi printsiibil. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

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

### Raha

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

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kõikide tehingute alusvaluutaks on euro.

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

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

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

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (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 laenuid 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 üüritulo teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/ kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/ "muud ärikulud".

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

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

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

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

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

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278 eurot

Amortisatsiooni arvestamisel lähtutakse järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

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

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "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. Piiramatult kasuliku elueaga vara (maa) ei amortiseerita, vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

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

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

**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 amortiseerimis põhimõtetest. 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 arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

**Eraldised ja tingimuslikud kohustised**

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

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

**Tulud**

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

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

**Maksustamine**

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

Alates 2019 aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. a esimene arvesse võetav aasta. Juhul, kui ettevõtte maksab maksumääraga 14/86 maksustatud dividende füüsilisele isikule, siis peab ettevõtte täiendavalt kinni tulumaksu kuni 7% (olenevalt saaja residentsusest).

**Seotud osapooled**

Seotud osapoolaks loetakse juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapool ärilistele otsustele.

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) tütarettevõtted;
- c) sidusettevõtted;
- d) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- e) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele;
- f) eelmises punktis kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (s.o pereliikmed, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu; näiteks elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

## Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

|                   | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|-------------------|--------------|---------------|
| Pangakontod       | 4 947        | 18 392        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>4 947</b> | <b>18 392</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                    | 31.12.2022    | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |               | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 152           | 152                               | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 152           | 152                               | 0                   |         |
| Laenu nõuded                       | 38 187        | 25 821                            | 12 366              | 17      |
| Ettemaksed                         | 98            | 98                                | 0                   |         |
| Nõuded kontserni ettevõtjate vastu | 191           | 191                               | 0                   | 17      |
| Nõuded tütarettevõtjate vastu      | 14            | 14                                | 0                   | 17      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>38 642</b> | <b>26 276</b>                     | <b>12 366</b>       |         |

  

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

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

|                                               | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
|                                               | Maksuvõlg  | Maksuvõlg  |
| Käibemaks                                     | 165        | 27         |
| Üksikisiku tulumaks                           | 15         | 14         |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 1          | 2          |
| Sotsiaalmaks                                  | 26         | 27         |
| Kohustuslik kogumispension                    | 1          | 1          |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 1          | 1          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>209</b> | <b>72</b>  |

Vaata lisa 10.

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

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

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                               |            |                                  |                  |            |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|------------|----------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus        | Asukohamaa | Põhitegevusala                   | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                               |            |                                  | 31.12.2021       | 31.12.2022 |
| 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                                                | 31.12.2021    | Dividendid    | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2022    |
| Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ                                         | 31 455        | -4 177        | 2 217                                  | 29 495        |
| SIA TKM Latvija                                                       | 12 819        | 0             | 443                                    | 13 262        |
| UAB TKM Lietuva                                                       | 318           | 0             | -39                                    | 279           |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>44 592</b> | <b>-4 177</b> | <b>2 621</b>                           | <b>43 036</b> |

## Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>31.12.2020</b>                         | 169 015 |
| Ostud ja parendused                       | 2 332   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 7 119   |
| Müügid                                    | -78     |
| <b>31.12.2021</b>                         | 178 388 |
| Ostud ja parendused                       | 1 235   |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 662   |
| <b>31.12.2022</b>                         | 181 285 |

|                                                 | 2022   | 2021   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 14 026 | 13 440 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 895    | 726    |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0      | 320    |

Ettevõtte juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute hindamised kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaal või võrdlusmeetodit. Hindamisel kasutati diskontomäärasid 8% - 11,5% (2021: 8% - 11,5%) ning kapitalisatsioonimäärasid 7% - 10,5% (2021: 7% - 10,5%) tulenevalt objekti asukohast. Tulude kasvumääraks on arvestatud 1%-2,5% (2021: 1%-2,5%). Aruandeaasta välise eksperdi hinnatavate kinnistute väärtus on bilansis 26 303 tuhat eurot (2021: 42 608 tuhat eurot) ja sisemise hindaja hinnatavate kinnistute väärtus 154 983 tuhat eurot (2021: 135 780 tuhat eurot).

2022.aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 1 662 tuhat eurot (2021: 7 119 tuhat eurot), mis koosneb üleshindlusest 2 274 tuhat eurot ja allahindlusest 613 tuhat eurot (2021: üleshindlus 7 331 tuhat eurot, allahindlus 212 tuhat eurot).

Vaata lisa 8 ja 14.

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

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta vaata lisa 13.

Laenukohustuste tagatiseks panditud kinnisvara kohta vaata lisa 9.

## Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

|                                           | Ehitised |                            |                         | Masinad ja seadmed | Kokku |
|-------------------------------------------|----------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-------|
|                                           |          | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed |                    |       |
| <b>31.12.2021</b>                         |          |                            |                         |                    |       |
| Soetusmaksumus                            | 0        | 40                         | 644                     | 684                | 684   |
| Akumuleeritud kulum                       | 0        | -24                        | -609                    | -633               | -633  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                       | 0        | 16                         | 35                      | 51                 | 51    |
|                                           |          |                            |                         |                    |       |
| Ostud ja parendused                       | 16       | 2                          | 28                      | 30                 | 46    |
| Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost | 16       |                            |                         |                    | 16    |
| Muud ostud ja parendused                  |          | 2                          | 28                      | 30                 | 30    |
| Amortisatsioonikulu                       | 0        | -8                         | -11                     | -19                | -19   |
| Müügid (jääkmaksumuses)                   | 0        | 0                          | -3                      | -3                 | -3    |
|                                           |          |                            |                         |                    |       |
| <b>31.12.2022</b>                         |          |                            |                         |                    |       |
| Soetusmaksumus                            | 16       | 42                         | 669                     | 711                | 727   |
| Akumuleeritud kulum                       | 0        | -32                        | -620                    | -652               | -652  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                       | 16       | 10                         | 49                      | 59                 | 75    |

## Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                          | 2022           | 2021           | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Kasutusrenditulu                                         | 14 026         | 13 440         | 13      |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus |                |                |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                                 | 181 285        | 178 388        | 6       |
| <b>Kokku</b>                                             | <b>181 285</b> | <b>178 388</b> |         |

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2022 | 2021 | Lisa nr |
|------------------|------|------|---------|
| Kasutusrendikulu | 169  | 153  |         |

## Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Pikaajalised laenud              | 51 230     | 38 134                           | 13 096              | 0           |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 51 230     | 38 134                           | 13 096              | 0           |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 51 230     | 38 134                           | 13 096              | 0           |
|                                  |            |                                  |                     |             |
|                                  | 31.12.2021 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |
| Pikaajalised laenud              | 54 244     | 6 848                            | 47 396              | 0           |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 54 244     | 6 848                            | 47 396              | 0           |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 54 244     | 6 848                            | 47 396              | 0           |

Laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Osa pangalaenude intressid on seotud 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal ning osa on fikseeritud intressimäärga. Kaalutud keskmine intressimäär oli 1,03% (2021: 1,03%). Pangalaenude tagasimaksetähtajad on 31.12.2022 seisuga vahemikus 2023 kuni 2027. aasta (31.12.2021: vahemikus 2022 kuni 2025. aasta).

Laenuintresse arvestati 2022.aastal 673 tuhat eurot (2021: 629 tuhat eurot).

31.12.2022 seisuga oli kinnisvarainvesteeringutele bilansilises väärtuses 106 087 tuhat eurot (31.12.2021: 104 427 tuhat eurot) seatud hüpoteegid pangalaenude tagatiseks. Vaata ka lisa 6.

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2022   | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |              | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 300          | 300                               | 0                   |         |
| Võlad töövõtjatele               | 279          | 279                               | 0                   |         |
| Võlad seotud osapooltele         | 49           | 49                                | 0                   | 17      |
| Maksuvõlad                       | 209          | 209                               | 0                   | 4       |
| Muud võlad                       | 25           | 25                                | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 870          | 692                               | 178                 |         |
| Tulevaste perioodide tulud       | 401          | 223                               | 178                 |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 469          | 469                               | 0                   |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 732</b> | <b>1 554</b>                      | <b>178</b>          |         |

  

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

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

## Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustab 201 784 tuhat eurot (2021: 195 906 tuhat eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena moodustab 39 932 tuhat eurot (2021: 38 863 tuhat eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 161 852 tuhat eurot (2021: 157 043 tuhat eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2022.

2022.aastal maksti dividende summas 8 753 tuhat eurot (2021: 10 405 tuhat eurot) ning kaasnev dividendide tulumaksukulu oli 746 tuhat eurot (2021: 1 487 eurot).

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

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

## Lisa 12 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

|                      | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------|------------|------------|
| 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 13 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                                  | 2022          | 2021          | Lisa nr |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes      |               |               |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                     |               |               |         |
| Eesti                                            | 14 407        | 13 757        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>       | <b>14 407</b> | <b>13 757</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                           | <b>14 407</b> | <b>13 757</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                    |               |               |         |
| Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud müügitulu  | 14 026        | 13 440        | 6,8     |
| Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud kõrvaltulu | 313           | 245           |         |
| Muude teenusete tulu                             | 68            | 72            |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                           | <b>14 407</b> | <b>13 757</b> |         |

## Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                            | 2022         | 2021         | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 0            | 242          |         |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 1 662        | 7 119        | 6       |
| Muud äritulud                                              | 10           | 18           |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>1 672</b> | <b>7 379</b> |         |

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

|                                        | 2022         | 2021         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Üür ja rent                            | 153          | 138          |
| Turunduskulud                          | 85           | 76           |
| Halduskulud                            | 524          | 382          |
| Andmeside ja IT kulud                  | 24           | 24           |
| Personaliga seotud kulud               | 69           | 43           |
| Juhtimis- ja konsultatsioonikulud      | 1 028        | 914          |
| Muud tegevuskulud                      | 310          | 393          |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>2 193</b> | <b>1 970</b> |

## Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

|                                                | 2022       | 2021       |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Palgakulu                                      | 666        | 611        |
| Sotsiaalmaksud                                 | 228        | 210        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>894</b> | <b>821</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 10         | 11         |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

|                                                               |                             |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | Tallinna Kaubamaja Grupp AS |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti Vabariik              |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja               | NG Investeeringud OÜ        |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud            | Eesti Vabariik              |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                             | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|---------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                              |            |            |         |
| Emaettevõtja                                             | 87         | 8          | 3       |
| Tütarettevõtjad                                          | 14         | 25         | 3       |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 104        | 85         | 3       |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                        | <b>205</b> | <b>118</b> |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                               |            |            |         |
| Emaettevõtja                                             | 1          | 0          | 10      |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 48         | 28         | 10      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                         | <b>49</b>  | <b>28</b>  |         |

| PIKAAJALISED | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Lisa nr |
|--------------|------------|------------|---------|
|--------------|------------|------------|---------|

|                                   |               |               |   |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---|
| Nõuded ja ettemaksed              |               |               |   |
| Tütarettevõtjad                   | 12 366        | 17 366        | 3 |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>12 366</b> | <b>17 366</b> |   |

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

  

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2021    | Antud laenud  | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2022    | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|---------------|---------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja              | 5 796         | 24 754        | 4 729                      | 25 821        | 269                         | 3       |
| Tütarettevõtjad           | 17 366        | 0             | 5 001                      | 12 366        | 196                         | 3       |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>23 162</b> | <b>24 754</b> | <b>9 730</b>               | <b>38 187</b> | <b>465</b>                  |         |

| MÜÜDUD                                                   | 2022     |               |          | 2021     |               |          |
|----------------------------------------------------------|----------|---------------|----------|----------|---------------|----------|
|                                                          | Kaubad   | Teenused      | Põhivara | Kaubad   | Teenused      | Põhivara |
| Emaettevõtja                                             | 0        | 418           | 0        | 0        | 326           | 0        |
| Tütarettevõtjad                                          | 0        | 196           | 0        | 0        | 490           | 0        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 6        | 13 526        | 0        | 4        | 12 303        | 0        |
| <b>Kokku müüdud</b>                                      | <b>6</b> | <b>14 140</b> | <b>0</b> | <b>4</b> | <b>13 119</b> | <b>0</b> |

| OSTETUD                                                  | 2022     |              |           | 2021      |              |          |
|----------------------------------------------------------|----------|--------------|-----------|-----------|--------------|----------|
|                                                          | Kaubad   | Teenused     | Põhivara  | Kaubad    | Teenused     | Põhivara |
| Emaettevõtja                                             | 0        | 1 050        | 0         | 0         | 934          | 0        |
| Tütarettevõtjad                                          | 0        | 0            | 0         | 3         | 1            | 0        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 8        | 589          | 21        | 8         | 467          | 0        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                     | <b>8</b> | <b>1 639</b> | <b>21</b> | <b>11</b> | <b>1 402</b> | <b>0</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 240         | 207         |

Antud laenud tütarettevõtetele kannavad intressimäära keskmiselt 1,34% ning on tagastamistähtajaga 01.06.2027. Laenunõued on fikseeritud eurodes.

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

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

Keskmine intressimäär kontsernikonto laenul 2022. aastal oli 1,01% (2021: 1,03%). Kontsernikonto positiivse jäägi pealt maksis emaettevõtja intressi 2022. aastal 0,01%, kokku summas 3 tuhat eurot (2021. aastal oli intressimäär 0,01% ja summa kokku 2 tuhat eurot).

## Lisa 18 Tegevuse jätkuvus

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31.12.2022 käibevara 8 465 tuhat eurot. Juhtkonna plaan on refinantseerida lühiajalisena kajastatud laenukohustus, mille tähtajad saavad 2023 aastal. Äritegevusest tulenevate lühiajaliste kohustuste katteallikana on ettevõtte tugev igapäevane positiivne rahavoog, lisaks on Tallinna Kaubamaja Grupp AS kinnitanud oma finantstoe jätkamist järgneva 12 kuu jooksul. Eeltoodust tulenevalt on Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS ettevõtte juhtkond otsustanud koostada raamatupidamise aastaaruande lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2023

**Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| PEETER KÜTT        | Juhatuse liige     | 13.02.2023           |

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i aktsionärile

### Arvamus

Oleme auditeerinud Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 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 lahkeb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

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

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

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

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

### Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul 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

13.02.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Tallinna Kaubamaja Kinnisvara Aktsiaselts (registrikood: 10544758) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KERSTI SOODLA      | Vandeaudiitor      | 13.02.2023           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 187 153        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 14 631         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>201 784</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 14 580         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 187 204        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>201 784</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

|                                                                        | 31.12.2022     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 187 153        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 14 631         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>201 784</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Dividendideks                                                          | 14 580         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 187 204        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>201 784</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 14407000        | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

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