

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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: 51004

telefon: +372 7315000

faks: +372 7315001

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	12
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 7 Kasutusrent	15
Lisa 8 Laenukohustised	16
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 10 Osakapital	17
Lisa 11 Müügitulu	18
Lisa 12 Muud äritulud	18
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 14 Tööjõukulud	19
Lisa 15 Muud ärikulud	19
Lisa 16 Seotud osapooled	19
Lisa 17 Tegevuse jätkuvus	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditiitori aruanne	23

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ tegevusaruanne

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ on Tallinna Kaubamaja Kinnisvara ASi 100-protsendiline tütarettevõtja, kuuludes Tallinna Kaubamaja Grupp AS kontserni. Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ tegeleb Tartu südalinnas asuva Tartu Kaubamaja kaubanduskeskuse haldamise ning väljaüürimisega.

Tartu kesklinnas tegutsev Tartu Kaubamaja Keskus on Lõuna-Eesti juhtiv moe- ja ilukeskus, kus on kokku ca 16 000 m² väljaüüritavat kaubandus- ja teeninduspinda. Keskuses on esindatud nii Eesti kui ka rahvusvaheliselt tuntud moe-, trendi- ja ilukaubad. Kokku tegutseb Tartu Kaubamajas üle 60 kaubandus- ja teenindusettevõtte. Hoone kahel alumisel korrusel on maa-alune parkla. Suurima kaubanduspinnaga üüriku on Kaubamaja AS. Tartu Kaubamaja Keskuse peamiseks tugevusteks on mitmekesine moe-, trendi- ning hooajakaupade valik - rõivad, jalatsid, kotid, aksessuaarid, ehted, parfümeeria, kosmeetika, spordi- ja hobikaubad ning vabaajatooted. Lisaks on keskusesse koondunud kolme peamise telekommunikatsiooniettevõtte esindused.

Keskuses tegutsevate kaupluste ja erinevate teeninduspindade käive oli 2022. aastal üle 54 miljoni euro, kasvades aasta varasemaga 19% (2021: 45,6 miljonit). Keskuse aastane müügitulu m² kohta oli 3 943 eurot, mis on Eesti kaubanduskeskuste hulgas paremuselt teine tulemus. Tartu Kaubamaja Keskust külastas aasta jooksul 3,6 miljonit inimest (2021: 3,2 miljonit) ja sooritati 2,1 miljonit ostu (2021: 2 miljonit).

Traditsiooniline moe- ja ilukaupu tutvustav kampaania Moekuulutaja on tänaseks kolinud veebikanalitesse. Ajakiri Moekuulutaja ilmus tavapäraselt kaks korda aastas, kevadel ning sügisel, ja tutvustas uusi moe- ja ilutrende ning keskuse uusi kaupluseid. Ajakirja tiraaž oli 31 000.

2023. aasta eesmärgiks on tugevdada positsiooni Lõuna-Eesti moe- ja ilukaupade keskusena. Keskusesse lisandub mitmeid uusi kaubamärke ja toitlustuskohti.

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ 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 5 (2021: 5) inimest. Tööjõukulud kokku (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid aruandeperioodil 295 tuhat eurot (2021: 246 tuhat eurot).

Ettevõtte müügitulust üle 60% moodustab Tallinna Kaubamaja Gruppi ettevõtete üüritulu. 2020. aasta kevadel alguse saanud pandeemia aruandeaastal ettevõtte tegevusele olulist mõju enam ei avaldanud. Klientide ostukäitumine on aga viimastel aastatel muutunud, poode külastatakse harvem, oste sooritatakse korraga rohkem. Keskuse külastatavus ei ole seni taastunud koroonapiirangute eelsele tasemele. Aasta alguse külastatavuse kiire kasv rauges suvekuudel Venemaa agressiooni ja kiirelt kallinenud energiahindadest tingitud tarbijate kindlustunde vähenemise tõttu.

Eetiline äritegevus kuulub Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtete põhiväärtuste hulka. Eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist igas tegevuses. Suurt tähelepanu on pööratud hoonete energiatõhususe parendamisele ja on asutud välja töötama jätkusuutlikku 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 tegi mitmeid investeeringuid tehnosüsteemide energiatarbe täpsemaks mõõtmiseks ja juhtimiseks. Juba varasematel aastatel alustas keskus üleminekut energiasäästlikule LED valgustusele. Kütte- ja ventilatsiooniseadmete juhtimine toimub läbi kaughaldussüsteemi, soojasõlme parameetrid töötavad kooskõlas ventilatsiooniseadmetega. Ka parkla õhuvahetus toimub läbi CO₂-andurite. Eskalaatorid on varustatud stop-start režiimi käivitumiseks fotosilmaga, soetatud on DALI võimekuse juhtimise tarkvara, millega juhitakse ja reguleeritakse keskuse valgusust, paigaldatud on programmkellad ja hämaralülitid. 2022. aastal tegi ettevõtte investeeringuid jätkusuutlikkuse strateegia raames energiatõhususe tõstmiseks 57 tuhande euro ulatuses. Elektri- ja soojusenergia tarbimist vähendati 2022. aastal tehtud investeeringute abil arvestuslikult üle tuhande MWh.

2022. aastal tehti investeeringuid kaubanduskeskuse arendamiseks 280 tuhande euro ulatuses (2021. aastal 233 tuhande euro ulatuses). Ehitati välja mitmed uued üüripinnad, CO₂-andurite süsteem, uuendati parkla välisilmet, välisbetoonpiirdeid maja ümbruses ja paigaldati kliendiloendurid kauplustele, millel need veel puudusid. 2023. aastal jätkatakse keskuse lisakorruse, 4. korruse kontseptsiooni väljatöötamise ning partnerite otsimisega. Lisanduva korruse projekti elluviimine sõltub suurel määral turuolukorrast. Samuti jätkatakse keskuse tehnosüsteemide automatiseerimisega energiakulude vähendamiseks, sh planeeritakse kompressorjahutus üle viia tsükliisele juhtimisele ja vabajahutuse välisosa astmelisele kasutusele, lisaks täiendatakse jahutusseadmete automaatikat. Plaanis on renoveerida riietusruumid, üüripindadele paigaldada kaugloetavad elektriarvestid ning 1. korruse toitlustuspinna köögi. 2022. aastal alustati Kaubamaja Toidumaailma uuenduse kavandamise ning projekteerimisega.

Lähtuvalt sotsiaalse vastutuse põhimõttest aidatakse tutvustada kohalikku toodangut ja eestimaiseid väiketootjaid, samuti kohalikku disaini. Aktiivselt on panustatud sponsortegevustesse ning viidud läbi mitmesuguseid heategevuskampaaniaid. 2022. aastal toetati Tartu Kaubamaja kõrval asuva mänguväljaku teise etapi renoveerimist koostöös Tartu linnaga. Lisaks toetatakse jätkuvalt noorsootööd läbi Tarkusepäeva ja Lastekaitsepäeva ürituste. 2022. aastal toetati Tartu Ülikooli Lastefondi toetuskampaaniaid suure püsireklaampinna andmisega.

Aasta lõpu seisuga oli Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ bilansimaht 49 031 tuhat eurot (2021: 47 708 tuhat eurot) ja müügitulu 4 172 tuhat eurot (2021: 3 857 tuhat eurot). Puhaskasumiks kujunes 2 217 tuhat eurot (2021: 2 292 tuhat eurot).

Ettevõtte äritegevuses ei esine hooajalisi kõikumisi.

Jaekaubanduse areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga. Eesti Panga viimase majandusprognoosi 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 märkimisväärselt vähenemisest olid inimesed valmis jõudsa hinnatõusuga kaasa minema, milleks andsid võimaluse pandeemiasäästud 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 ajaloolistest keskmiste lähedale. Prognoosikohaselt hinnatõus taandub uuel aastal alla 10% ning jääb aastatel 2024–2025 eeldatavasti 2–3% vahele.

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ ürnikeks on nii Eesti- kui ka välismaised pika ajalooga ning tuntud kaubandus- ja teenindusettevõtted, kes on suutnud toime tulla ka keerulistes majandustingimustes ning seetõttu hindab juhtkond majanduskeskkonda mõõdukalt kasvavaks. Ettevõtte on eelnevatel aastatel näidanud võimekust kriisiolukordades 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 emaettevõtte Tallinna Kaubamaja Grupp ASi ja tema tütarettevõtjate 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 1 787 tuhat eurot (2021: 851 tuhat eurot). Käibekapital oli 31. detsember 2022 seisuga negatiivne 17 467 tuhat eurot (2021: negatiivne 1 223 tuhat eurot). 2022. aasta lõpus suurenes oluliselt lühiajaliste laenukohustuste maht seoses 2023. aastal lõppeva pikaajalise laenu lõppmaksega summas 17 926 tuhat eurot, mis aasta lõpu seisuga on kajastatud lühiajalistes kohustustes ning viis käibekapitali aasta lõpuks negatiivseks. 2023. aastal lõppev laen on kavas refinantseerida 2023. aastal. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõttel likviidsusprobleemi.

Krediidirisk on risk, et ettevõttel tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoole 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 suuruses 282 tuhat eurot (2021: 179 tuhat eurot).

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud ettevõttel 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% tasemele. Juhul, kui ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2022 seisuga olnud 1 protsendipunkti võrra kõrgemad, oleks see suurendanud ettevõtte finantskulu 170 tuhande euro võrra.

Finantssuhtarvud	2022	2021
Käibe kasv/kahanemine	8%	7%
Ärikasumi kasv/kahanemine	2%	23%
Puhaskasumi kasv/kahanemine	-3%	48%
Varade kasv/kahanemine	3%	-5%
Omakapitali kasv/kahanemine	-6%	-4%
Omakapitali tootlus (ROE)	8%	7%
Varade tootlus (ROA)	5%	5%
Puhasrentaablus	53%	59%
Omakapitali tootlus (ROE)	-Puhaskasum / omakapital * 100%	
Varade tootlus (ROA)	-Puhaskasum / varade maht * 100%	
Puhasrentaablus	-Puhaskasum / Müügitulu * 100%	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 787	851	2
Nõuded ja ettemaksed	282	179	3
Kokku käibevarad	2 069	1 030	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	46 908	46 622	5
Materiaalsed põhivarad	54	56	6
Kokku põhivarad	46 962	46 678	
Kokku varad	49 031	47 708	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	18 667	1 333	8
Võlad ja ettemaksed	869	920	4,9
Kokku lühiajalised kohustised	19 536	2 253	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	14 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	14 000	
Kokku kohustised	19 536	16 253	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 275	29 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 217	2 292	
Kokku omakapital	29 495	31 455	
Kokku kohustised ja omakapital	49 031	47 708	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	4 172	3 857	11
Muud äritulud	42	94	12
Mitmesugused tegevuskulud	-790	-640	13
Tööjõukulud	-295	-246	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24	-28	6
Muud ärikulud	-8	-6	15
Ärikasum (kahjum)	3 097	3 031	
Intressikulud	-200	-145	8,16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 897	2 886	
Tulumaks	-680	-594	10
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 217	2 292	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 097	3 031	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	24	28	6
Muud korrigeerimised	-28	-94	5
Kokku korrigeerimised	-4	-66	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-104	33	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-53	77	4,9
Kokku rahavood äritegevusest	2 936	3 075	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-22	-11	6
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-258	-222	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-280	-233	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 000	0	8
Saadud laenude tagasimaksed	-1 666	-1 333	8
Makstud intressid	-197	-145	
Makstud dividendid	-4 177	-3 650	10
Makstud ettevõtte tulumaks	-680	-594	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 720	-5 722	
Kokku rahavood	936	-2 880	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	851	3 731	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	936	-2 880	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 787	851	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	3	32 810	32 813
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 292	2 292
Väljakuulutatud dividendid	0	-3 650	-3 650
31.12.2021	3	31 452	31 455
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	2 217	2 217
Väljakuulutatud dividendid	0	-4 177	-4 177
31.12.2022	3	29 492	29 495

Detailne informatsioon osakapitali, jaotamata kasumi ja dividendide väljamaksmise kohta on välja toodud lisas 10.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara 2022. 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 laekuvas 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 "müügiootole 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 kuuluvas 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.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapool üle või olulist mõju teise osapoolle äriolulistele 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 isikutel 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
Arvelduskontod	1 787	851
Kokku raha	1 787	851

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	92	92	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	92	92	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	116	116	0	0	16
Muud nõuded	70	70	0	0	
Viitlaekumised	70	70	0	0	
Ettemaksed	4	4	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	4	4	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	282	282	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	107	107	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	106	106	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	1	1	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	0	0	0	0	16
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	179	179	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1	0
Käibemaks	21	46
Üksikisiku tulumaks	7	6
Sotsiaalmaks	11	10
Töötuskindlustusmaksed	1	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	41	63

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

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma. Kohustuste ja ettemaksude kohta vt. lisa 9

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	46 306
Ostud ja parendused	222
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	94
31.12.2021	46 622
Ostud ja parendused	258
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	28
31.12.2022	46 908

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 696	3 407
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	548	416

Kogu kinnisvarainvesteering on välja üüritud kasutusrendi korras (lisa 7) üle 60-le üürikule, kellest ankurüürik on Kaubamaja AS.

2022. aastal tehti Tartu Kaubamaja keskusele renoveerimistöid 258 tuhande euro ulatuses (2021: 222 tuhat eurot).

Aruandeperioodil kasutati kinnisvarainvesteeringu hindamisel atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut. 2021. aasta kinnisvarainvesteeringu hindamisel lähtuti majasisese eksperti hinnangust ning saadi sõltumatult väliseksperdilt ekspertarvamus diskonto- ja rendikasvumäärade osas. Õiglase väärtuse määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hindamisel kasutati diskontomäära 8,0% (2021: 8,5%) ning kapitalisatsioonimäära 7,0% (2021: 7,5%). Rendikasvumääradeks on arvestatud 0-1,5% (2021: 0-2%). 2022. aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 28 tuhat eurot ja 2021. aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 94 tuhat eurot.

Vt. täiendav informatsioon kasutusrendi kohta lisas 7, võlakohustuste tagatiseks panditud kinnisvaraobjekti kohta lisas 8, müügitulu kohta lisas 11 ja muudeäritulude kohta lisas 12.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2020			
Soetusmaksumus	172	62	234
Akumuleeritud kulum	-140	-21	-161
Jääkmaksumus	32	41	73
Ostud ja parendused	16	1	17
Amortisatsioonikulu	-17	-11	-28
Muud muutused	-6	0	-6
31.12.2021			
Soetusmaksumus	176	56	232
Akumuleeritud kulum	-151	-25	-176
Jääkmaksumus	25	31	56
Ostud ja parendused	22	0	22
Amortisatsioonikulu	-13	-11	-24
31.12.2022			
Soetusmaksumus	198	56	254
Akumuleeritud kulum	-164	-36	-200
Jääkmaksumus	34	20	54

Lisa 7 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	4 172	3 857	11
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	46 908	46 622	5
Kokku	46 908	46 622	

Lisa 8 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
OP Corporate Bank	18 667	18 667			6 kuu EURIBOR+0,89%	EUR	20.06.2023
Lühiajalised laenud kokku	18 667	18 667					
Laenukohustised kokku	18 667	18 667					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
OP Corporate Bank	15 333	1 333	14 000	0	6 kuu EURIBOR+0,89%	EUR	20.06.2023
Pikaajalised laenud kokku	15 333	1 333	14 000	0			
Laenukohustised kokku	15 333	1 333	14 000	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	4 434	4 431
Ehitised	42 474	42 135
Kokku	46 908	46 566

Intressikulu pangalaenudelt oli 2022. aastal 200 tuhat eurot ja 2021. aastal 144 tuhat eurot.
Täiendav informatsioon kinnisvarainvesteeringute kohta vt lisas 5.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	107	107	0	0	
Võlad töövõtjatele	47	47	0	0	
Võlad seotud osapooltele	15	15	0	0	16
Maksuvõlad	41	41	0	0	4
Muud võlad	7	7	0	0	
Muud viitvõlad	7	7	0	0	
Saadud ettemaksed	652	652	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	324	324	0	0	
Muud saadud ettemaksed	328	328	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	869	869	0	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	138	138	0	0	
Võlad töövõtjatele	44	44	0	0	
Võlad seotud osapooltele	14	14	0	0	16
Maksuvõlad	63	63	0	0	4
Muud võlad	11	11	0	0	
Intressivõlad	4	4	0	0	
Muud viitvõlad	7	7	0	0	
Saadud ettemaksed	650	650	0	0	
Tulevaste perioodide tulud	335	335	0	0	
Muud saadud ettemaksed	315	315	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	920	920	0	0	

Lisa 10 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
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.		

Ainuosaniku korralisel üldkoosolekul võeti vastu otsus maksta dividende 2022. aastal 4 177 tuhat eurot (2021: 3 650 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 680 tuhat eurot (2021: 594 tuhat eurot).

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2022 moodustas 29 492 tuhat eurot (31.12.2021: 31 452 tuhat eurot). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 23 865 tuhat eurot (31.12.2021: 25 453 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 5 627 tuhat eurot (31.12.2021: 5 999 tuhat eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 172	3 857
Kokku müügitulu	4 172	3 857
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvaraobjektide üür	3 696	3 407
Üürisuhelt saadud muude teenuste tulu	476	450
Kokku müügitulu	4 172	3 857

Kasutusrentide kohta vt täiendav info lisast 7 ja kinnisvarainvesteeringute kohta lisast 5.

Lisa 12 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	28	94	5
Trahvid, viivised ja hüvitised	14	0	
Kokku muud äritulud	42	94	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Lähetuskulud	6	3
Koolitus	3	4
Personaliga seotud kulud	5	5
IT kulud	19	16
Bürookulud	54	49
Kinnisvara teenused	221	100
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	181	164
Reklaamikulud	294	292
Väikevahendid	1	0
Muud	6	7
Kokku mitmesugused tegevuskulud	790	640

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	221	184
Sotsiaalmaksud	74	62
Kokku tööjõukulud	295	246
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 15 Muud ärikulud

(tuhandetes eurodes)

	2022	2021
Muud ärikulud	8	6
Kokku muud ärikulud	8	6

Lisa 16 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tallinna Kaubamaja Grupp AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	116	1	
Kokku nõuded ja ettemaksed	116	1	3
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15	14	
Kokku võlad ja ettemaksed	15	14	9

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 798	2 328
Kokku müüdnud	2 798	2 328

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	394	388
Kokku ostetud	394	388

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	90	59

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 Finants AS, 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.

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ ei kasutanud 2022.aastal kontsernikonto vabu vahendeid 2021. aastal oli intressikulu kontsernikonto vabade vahendite kasutamise eest 1 tuhat eurot.

Lisa 17 Tegevuse jätkuvus

Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ lühiajalised kohustused ületavad seisuga 31.12.2022 käibevara 17 467 tuhat eurot. Juhtkonna plaan on refinantseerida lühiajalisena kajastatud laenukohustus, mille tähtaeg saabub juunis 2023. 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 Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ ettevõtte juhtkond otsustanud koostada raamatupidamise aastaaruande lähtuvalt tegevuse jätkuvuse printsiibist.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.02.2022

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	03.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara (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 „Vandeauditiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide 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 vandeauditiitori 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 lahkneb oluliselt 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 auditiprotseduuriid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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

Vandeauditiitori number 406

Auditiorteenuse OÜ

Auditiorteevõtja tegevusloa number 73

Toompuiestee 30, Tallinn, Harju maakond, 10149

03.02.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

osaühing Tartu Kaubamaja Kinnisvara (registrikood: 11076360) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	03.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 217
Kokku	29 492
Jaotamine	
Dividendideks	3 880
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 612
Kokku	29 492

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 275
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 217
Kokku	29 492
Jaotamine	
Dividendideks	3 880
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 612
Kokku	29 492

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3695970	88.59%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	476030	11.41%	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