

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: TKM Kinnisvara AS

registrikood: 10544758

tänavatalu nimi, Gonsiori tn 2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 8 Kasutusrent	17
Lisa 9 Laenukohustised	18
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 12 Aktsiakapital	20
Lisa 13 Müügitulu	20
Lisa 14 Muud äritulud	20
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	21
Lisa 16 Tööjõukulud	21
Lisa 17 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	24
Vandeauditori aruanne	25

Tegevusaruanne

TKM Kinnisvara AS on Tallinna Kaubamaja Grupp AS 100%line tütarettevõtja. Ettevõtte tegeleb Tallinna Kaubamaja Grupi kinnisvara haldamise, hooldamise ja äripindade välja üürimisega. TKM Kinnisvara ASil on kolm 100%lise osalusega tütarettevõtjat - TKM Kinnisvara Tartu OÜ, SIA TKM Latvija ja UAB TKM Lietuva.

Ettevõtte müügitulust 80% moodustab Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtete poolt tasutav üüritulu. Kinnisvaraettevõtte omanduses on Kaubamaja Tallinna müügituba, Viimsi Keskus, Viking Motorsi hoone ja 19 Selveri hoonet ning mitmed kinnistud erinevates asukohtades Eestis. Lisaks üüritakse kaubandus- ja teeninduspinda grupiväliste osapooltele.

Ettevõtte suurim grupivälise üüripindade portfelli on koondunud Viimsi Keskusesse. Viimsi Keskus on kaubandus- ja meelelahutuskeskus, kus on kokku üle 12 000 m² väljaüürivat pinda. Keskusesse on koondunud piirkondlikult olulised kaubanduse ja teeninduse ettevõtted. Viimsi Keskuse ankurüüriks on Selver. Hoone teisel korrusel tegutsevad spordisaal, laste mängumaa ja bowlingusaal, mitmed toitlustuskohad ning iluteenuseid pakkuvad ettevõtted. Viimsi Keskus on aasta jooksul suutnud külastatavust kasvatada hoolimata majanduskeskkonnas valitsenud ebakindlusest. Viimaste aastate heitlikud majandusolud on pannud keerulisse olukorda toitlustussektori. Tallinna südalinnas kaubanduspindade külastatavust on aasta jooksul oluliselt mõjutanud ka ümbruskonnas toimuvad tänavate rekonstrueerimistööd. Liikluspiirangud seoses tänavate osalise sulgemisega avaldavad üürnike tegevusele jätkuvalt märkimisväärset mõju.

TKM Kinnisvara AS igapäevast äritegevust korraldab üheliikmeline juhatuse. 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 2023. aasta keskmine töötajate arv oli 12 (2022: 10) inimest. Tööjõukulud kokku (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid aruandeperioodil 1 032 tuhat eurot (2022: 894 tuhat eurot).

2023. aastal tehti investeeringuid 3 171 tuhande € ulatuses (2022: 1 282 tuhat eurot).

Sotsiaalne vastutus

Eetiline äritegevus kuulub Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtete põhiväärtuste hulka. Vastutustundliku ettevõtluse eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist, alates kõige lihtsamast igapäevategevusest kuni mahukate investeerimisprojektideni. Suurt tähelepanu on pööratud hoonete energiatõhususe parendamisele. Ettevõtte on teinud investeeringuid 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. Viimaste aastate jooksul on mitme hoone katusele rajatud päikesepargid, mille toodetud elektrienergiat kasutatakse peamiselt hoone kohapealse tarbimise katmiseks. Hoonetesse on paigaldatud kogumiskonteinerid, mis annavad kliendile võimaluse vabaneda oma kasutatud akudest ja patareidest, paber-, klaas- ja plastikpakenditest. 2023. aastal tegi ettevõtte investeeringuid jätkusuutlikkuse strateegia raames energiatõhususe tõstmiseks 478 tuhande euro ulatuses.

Lähtuvalt sotsiaalse vastutuse põhimõttest osaletakse sponssortegevuses ja –programmides, viiakse läbi mitmesuguseid heategevuskampaaniaid ning panustatakse kohaliku kogukonna heaks. Viimsis tehakse koostööd piirkonna erinevate spordiklubide ja huvikoolidega, muuseumide ning kultuurikollektiividega pakkudes tasuta reklaampindasid või konkreetsete projektide toetamist. Viimsi Keskuse aatriumis toimuvatel üritustel on võimalik oma loomingut ka laiemale publikule tutvustada.

Makromajanduslik keskkond

Jaekaubanduse areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga. Eesti Panga viimase majandusprognoosi kohaselt kujuneb Eesti majanduslangus seni arvatust pikemaks, mille peamiseks põhjusteks on Eesti eksporditurgude halb seis ja kahanenud konkurentsivõime. Kiiremat majanduskasvu prognoositakse alates 2025. aastast, kuid erinevate sõjakollete tõttu on nii hinna- kui ka majanduskasvu väljavaade tavapärasest ebakindlam. Ettevõtete müügi võimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes ja sellest põhjustatud kokkuvõtte ning säästmise suurenemine. Pessimistlikumaks muutunud lähituleviku ettevaade toob tõenäoliselt kaasa tööpuuduse suurenemise, mis tipneb prognoosi kohaselt 2024. aastal. Tarbijakorvi maksumus on enam kui pool aastat püsinud olulise muutusetä, kuid 2024. aastal kergitavad oodatavat hinnataset käibemaksu- ja aktsiisid, tarbijakorvi kallineb prognoosi kohaselt 3,4%. Järgnevatel aastatel, 2025–2026, oodatakse taas hinnakasvu langust peaaegu soovitud 2%-ni. Rahapoliitika lõdvendamise ootuses on pikemaajalised intressimäärad pankadevahelisel rahaturul alanenud ning 12 kuu EURIBOR on langenud nii kolme kui ka kuue kuu EURIBORist madalamale tasemele. Finantsturgude tulevikutehingutel põhinevate ootuste järgi alaneb 3 kuu EURIBOR lähiaastatel ligikaudu ühe protsendipunkti võrra. See vähendaks Eesti ettevõtete ja majapidamiste laenu teenindamise kulusid peaaegu kümne protsendi võrra.

TKM Kinnisvara ASi üürnikud on valdavalt suutnud hästi toime tulla keerulistes majandustingimustes. Ettevõtte on eelnevatel aastatel näidanud võimekust kriisilukordades kiiresti kohaneda ja reageerida. Kuigi majanduskeskkond vähesel määral jätkab langust, näeb juhtkond uuel aastal siiski kasvuvõimalusi.

Ettevõtte äritegevuses ei esine hooajalisi kõikumisi.

Riskijuhtimine

Ettevõtte tegevusega võivad kaasneda mitmed finantsriskid, millest olulisemat mõju avaldavad likviidsusrisk, krediidirisk ja tururisk (s.h. valuutakursirisk ja intressimäärarisk). Finantsriskide juhtimine on ettevõtte juhatuse pädevuses ja sisaldab riskide määramist, mõõtmist ja maandamismeetmete tõhususe kontrollimist. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Finantsriskide juhtimisel juhindub ettevõtte sisemiselt kehtestatud riskijuhtimise strateegiast. Järelevalvet 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 limitide piires. Majandusaasta lõpu seisuga oli ettevõttel vabu rahalisi vahendeid pangakontode näol 31 685 tuhat eurot (2022: 4 947 tuhat eurot). Käibekapital oli 31. detsember 2023 seisuga positiivne 24 996 tuhat eurot (2022: negatiivne 8 465 tuhat eurot). Ettevõttel on lühiajaliste kohustuste katteallikana jätkuvalt tugev igapäevane äritegevuse rahavoog. 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 2023 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 7 783 tuhat eurot (2022: 26 276 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 3,861%. Majandusanalüütikute hinnangul võib EURIBOR langeda 2024. aastal 3% tasemele. Juhul, kui ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2023 seisuga olnud 1 protsendipunkti võrra kõrgemad, oleks see suurendanud ettevõtte finantskulu 547 tuhande euro võrra.

Aruandeaastal valmis Peetri Selveri vahetus läheduses Raudkivi tee 1 tankla laiendusena autopesula, mis on antud üle üürniku kasutusse koos tanklaga. Aasta teisel poolel alustas TKM Kinnisvara AS suuremahulise logistikakeskuse arendamisega Maardusse. Logistikakeskus on kavandatud grupi ettevõtete teenindamiseks. Keskuses on kogupindala 17 200 m² ning ehitus läheb maksma ligikaudu 20 miljonit eurot. Logistikakeskuse ehitus finantseeritakse omavahenditest ja pangalaenuga. Logistikakeskuse katusele rajatakse päikeseenergia park, mille energiatoodang katab märgatava osa hoone elektritarbimisest. Logistikakeskuse valmimine on kavandatud 2024. aasta sügisesse. Novembris alustasid TKM Kinnisvara AS ja Enefit Volt koostööd, et rajada 17 Selveri parklasse kokku 49 uut avalikku elektriautode laadijat. Ligi pooled neist ehk 25 on ülikirilaadijad, mis võimaldavad 100 kilomeetri läbimiseks vajaliku koguse energiat laadida vaid mõne minutiga.

Finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu kasv/kahanemine	2%	5%
Ärikasumi kasv/kahanemine	11%	-29%
Ärikasumi kasv/kahanemine ÜH'ta	3%	1
Puhaskasumi kasv/kahanemine	-1%	-29%
Varade kasv/kahanemine	5%	1%
Omakapitali kasv/kahanemine	0%	3%
Omakapitali tootlus (ROE)	7%	7%
Varade tootlus (ROA)	5%	5%

Käibe puhasrentaablus	99%	102%
Maksevõime kordaja	2,7	0,8
Võlakordaja	24%	20%

Müügitulu kasv / kahanemine	$(\text{müügitulu aruandeaastal} - \text{müügitulu eelmisel aastal}) / \text{müügitulu eelmisel aastal} * 100\%$
Ärikasumi kasv / kahanemine	$(\text{ärikasum aruandeaastal} - \text{ärikasum eelmisel aastal}) / \text{ärikasum eelmisel aastal} * 100\%$
Puhaskasumi kasv / kahanemine	$(\text{puhaskasum aruandeaastal} - \text{puhaskasum eelmisel aastal}) / \text{puhaskasum eelmisel aastal} * 100\%$
Varade kasv / kahanemine	$(\text{varad aruandeaastal} - \text{varad eelmisel aastal}) / \text{varad eelmisel aastal} * 100\%$
Omakapitali kasv / kahanemine	$(\text{omakapital aruandeaastal} - \text{omakapital eelmisel aastal}) / \text{omakapital eelmisel aastal} * 100\%$
Omakapitali tootlus (ROE)	$\text{Puhaskasum} / \text{omakapital} * 100\%$
Varade tootlus (ROA)	$\text{Puhaskasum} / \text{varade maht} * 100\%$
Käibe puhasrentaablus	$\text{Puhaskasum} / \text{Müügitulu} * 100\%$
Maksevõime kordaja	Käibevara / lühiajalised kohustused
Võlakordaja	Kohustused kokku / varad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	31 685	4 947	2
Nõuded ja ettemaksed	7 783	26 276	3
Kokku käibevarad	39 468	31 223	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	41 906	43 036	5
Nõuded ja ettemaksed	12 366	12 366	3
Kinnisvarainvesteeringud	187 131	181 285	6
Materiaalsed põhivarad	92	75	7
Immateriaalsed põhivarad	1	0	
Kokku põhivarad	241 496	236 762	
Kokku varad	280 964	267 985	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 966	38 134	9
Võlad ja ettemaksed	1 506	1 554	10
Kokku lühiajalised kohustised	14 472	39 688	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	51 399	13 096	9
Võlad ja ettemaksed	141	178	10
Kokku pikaajalised kohustised	51 540	13 274	
Kokku kohustised	66 012	52 962	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	28	28	12
Ülekurs	13 164	13 164	
Kohustuslik reservkapital	47	47	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 204	187 153	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 509	14 631	
Kokku omakapital	214 952	215 023	
Kokku kohustised ja omakapital	280 964	267 985	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	14 651	14 407	13
Muud äritulud	3 169	1 672	14
Mitmesugused tegevuskulud	-2 359	-2 193	15
Tööjõukulud	-1 032	-894	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-25	-19	7
Muud ärikulud	-1	-9	
Ärikasum (kahjum)	14 403	12 964	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 750	2 621	5
Intressikulud	-2 321	-673	9
Muud finantstulud ja -kulud	1 821	465	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 653	15 377	
Tulumaks	-2 144	-746	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 509	14 631	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	14 403	12 964	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	25	19	7
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	3	
Muud korrigeerimised	-2 717	-1 662	6
Kokku korrigeerimised	-2 692	-1 640	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-280	-105	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	13	173	
Kokku rahavood äritegevusest	11 444	11 392	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-42	-46	7
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	4	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-3 129	-1 235	6
Antud laenud	-18 427	-24 754	17
Antud laenude tagasimaksed	37 034	9 730	17
Laekunud intressid	1 821	466	17
Laekunud dividendid	3 880	4 177	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	21 137	-11 658	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	22 154	3 899	9
Saadud laenude tagasimaksed	-9 019	-6 913	9
Makstud intressid	-2 254	-666	
Makstud dividendid	-14 580	-8 753	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 144	-746	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 843	-13 179	
Kokku rahavood	26 738	-13 445	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 947	18 392	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 738	-13 445	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	31 685	4 947	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	28	13 164	47	195 906	209 145
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	14 631	14 631
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-8 753	-8 753
31.12.2022	28	13 164	47	201 784	215 023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	14 509	14 509
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-14 580	-14 580
31.12.2023	28	13 164	47	201 713	214 952

Vaata lisa 11 ja 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TKM Kinnisvara AS 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

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% TKM Kinnisvara AS aktsiatest kuulub Tallinna Kaubamaja Grupp AS-le, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande (raamatupidamise seadus § 29 "Erandid" lg 5).

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kõikide tehingute alusvaluutaks on euro.

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevust ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algset arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investoril 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 investimisobjekti, 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 üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasest 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 ehitise 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 remondikulud 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. 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 müügilukulused või selle kasutusväärtus vastavalt sellele kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust üksiku varaobjekti väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

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

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse renditud varasid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved on üle läinud rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtja kui rentnik:

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimispiirangutest. 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 maksamisele kuulavas 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 osapoolele.

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

Tulud

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

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

Maksustamine

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

Alates 2019 aastast tuleb regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86 (tavamäär 20/80). Seda soodsamat maksumäära tuleb kasutada dividendimaksule, 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 osapoolteks loetakse juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole 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 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastatakse olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmselgelt aruandekuupäeva, 31.12.2023, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv sündmus peale aruandekuupäeva on sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest ja sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	31 685	4 947
Kokku raha	31 685	4 947

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	193	193	0	
Ostjatelt laekumata arved	193	193	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15	15	0	4
Laenunõuded	19 580	7 214	12 366	17
Ettemaksed	87	87	0	
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	223	223	0	17
Nõuded tütarettevõtjate vastu	51	51	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 149	7 783	12 366	

	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	
Laenunõuded	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
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 642	26 276	12 366	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	15	0	165
Üksikisiku tulumaks	0	20	15
Erisoodustuse tulumaks	0	2	1
Sotsiaalmaks	0	36	26
Kohustuslik kogumispension	0	1	1
Töötuskindlustusmaksed	0	2	1
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15	61	209

Vaata lisa 3 ja lisa 10.

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

TKM 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 (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11076360	TKM Kinnisvara Tartu 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	31.12.2022	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
TKM Kinnisvara Tartu OÜ	29 495	-3 880	1 288	26 903
SIA TKM Latvija	13 262	0	1 558	14 820
UAB TKM Lietuva	279	0	-96	183
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	43 036	-3 880	2 750	41 906

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	178 388
Ostud ja parendused	1 235
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 662
31.12.2022	181 285
Ostud ja parendused	3 129
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 717
31.12.2023	187 131

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 189	14 026
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	803	895

Ettevõtte juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute hindamised kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaal või võrdlusmeetodit. Nii aruandeaastal kui eelmisel aastal kasutati osa kinnisvarainvesteeringute hindamisel sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ja osa kinnisvarainvesteeringute hindamisel ettevõttesisese eksperti hinnangut. Hindamisel kasutati diskontomäärasid 8% - 12,9% (2022: 8% - 11,5%) ning kapitalisasioonimäärasid 6,7% - 9% (2022: 7% - 10,5%) tulenevalt objekti asukohast. Tulude kasvumääraks on arvestatud 0-3% (2022: 1%-2,5%). Aruandeaasta välise eksperti poolt hinnatavate kinnistute väärtus on bilansis 100 917 tuhat eurot (2022: 26 303 tuhat eurot) ja sisemise hindaja hinnatavate kinnistute väärtus 86 214 tuhat eurot (2022: 154 983 tuhat eurot). 2023.aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 2 717 tuhat eurot (2022: 1 662 tuhat eurot), mis koosneb üleshindlusest 5 001 tuhat eurot ja allahindlusest 2 284 tuhat eurot (2022: üleshindlus 2 274 tuhat eurot, allahindlus 613 tuhat eurot).

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

Täiendav informatsioon kasutusrendi osas vt lisa 8, laenukohustiste osas lisas 9, müügitulu osas lisas 13 ja muude äritulude osas lisas 14.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

	Ehitised			Masinad ja seadmed	Kokku
		Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed		
31.12.2021					
Soetusmaksumus	0	40	644	684	684
Akumuleeritud kulum	0	-24	-609	-633	-633
Jääkmaksumus	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
31.12.2022					
Soetusmaksumus	16	42	669	711	727
Akumuleeritud kulum	0	-32	-620	-652	-652
Jääkmaksumus	16	10	49	59	75
Ostud ja parendused	0	6	36	42	42
Muud ostud ja parendused		6	36	42	42
Amortisatsioonikulu	-2	-8	-15	-23	-25
31.12.2023					
Soetusmaksumus	16	39	700	739	755
Akumuleeritud kulum	-2	-31	-630	-661	-663
Jääkmaksumus	14	8	70	78	92

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	14 189	14 026	13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	187 131	181 285	
Kokku	187 131	181 285	6

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrendikulu	189	169	

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	64 365	12 966	51 399	0
Pikaajalised laenud kokku	64 365	12 966	51 399	0
Laenukohustised kokku	64 365	12 966	51 399	0
	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
Pikaajalised laenud kokku	51 230	38 134	13 096	0
Laenukohustised kokku	51 230	38 134	13 096	0

Laenukohustused on fikseeritud eurodes.

Pangalaenude intressid on seotud 3 või 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal. Kaalutud keskmine intressimäär oli 5,23% (2022: 1,03%).

Pangalaenude tagasimaksetähtajad on 31.12.2023 seisuga vahemikus 2024 kuni 2028. aasta (31.12.2022: vahemikus 2023 kuni 2027. aasta).

Laenuintresse arvestati 2023.aastal 2 321 tuhat eurot (2022: 673 tuhat eurot).

31.12.2023 seisuga oli kinnisvarainvesteeringutele bilansilises väärtuses 109 842 tuhat eurot (31.12.2022: 106 087 tuhat eurot) seatud hüpoteegid pangalaenude tagatiseks. Vaata ka lisa 6.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	287	287	0	
Võlad töövõtjatele	289	289	0	
Võlad seotud osapooltele	46	46	0	17
Maksuvõlad	61	61	0	4
Muud võlad	91	91	0	
Saadud ettemaksed	873	732	141	
Tulevaste perioodide tulud	439	298	141	
Muud saadud ettemaksed	434	434	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 647	1 506	141	

	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 732	1 554	178	

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

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 moodustab 201 713 tuhat eurot (2022: 201 784 tuhat eurot).

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena moodustab 39 557 tuhat eurot (2022: 39 932 tuhat eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 162 155 tuhat eurot (2022: 161 852 tuhat eurot).

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2023.

2023.aastal maksti dividende summas 14 580 tuhat eurot (2022: 8 753 tuhat eurot) ning kaasnev dividendide tulumaksukulu oli 2 144 tuhat eurot (2022: 746 tuhat eurot).

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

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

Lisa 12 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
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)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	14 651	14 407	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 651	14 407	
Kokku müügitulu	14 651	14 407	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud müügitulu	14 189	14 026	6,8
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud kõrvaltulu	379	313	
Muude teenusete tulu	83	68	
Kokku müügitulu	14 651	14 407	

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 717	1 662	6
Muud äritulud	452	10	
Kokku muud äritulud	3 169	1 672	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	167	153
Turunduskulud	85	85
Halduskulud	351	524
Andmeside ja IT kulud	45	24
Personaliga seotud kulud	69	69
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	1 248	1 028
Muud tegevuskulud	394	310
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 359	2 193

Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	769	666
Sotsiaalmaksud	263	228
Kokku tööjõukulud	1 032	894
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	12	10

Lisa 17 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	7 310	25 908	3
Tütarettevõtjad	51	14	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	127	104	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 488	26 026	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	5	1	10
Tütarettevõtjad	1	0	10
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40	48	10
Kokku võlad ja ettemaksed	46	49	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	12 366	12 366	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 366	12 366	

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
Kokku antud laenud	23 162	24 754	9 730	38 187	465	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	25 821	18 427	37 034	7 214	1 316	3
Tütarettevõtjad	12 366	0	0	12 366	505	3
Kokku antud laenud	38 187	18 427	37 034	19 580	1 821	

MÜÜDUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	1 431	0	0	418	0
Tütarettevõtjad	0	2	0	0	196	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	13 675	0	6	13 526	0
Kokku müüdnud	0	15 108	0	6	14 140	0

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	1 251	2	0	1 050	0
Tütarettevõtjad	0	0	1	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17	539	13	8	589	21
Kokku ostetud	17	1 790	16	8	1 639	21

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	263	240

Antud laenud tütarettevõtetele kannavad intressimäära keskmiselt 4,81% (2022: 1,34%) ning on tagastamistähtajaga 01.06.2027. Laenuõuded 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 2023. aastal oli 1,269% (2022: 1,01%). Kontsernikonto positiivse jäägi pealt maksis emaettevõtja intressi 2023. aastal 2,69%, kokku summas 1 316 tuhat eurot (2022. aastal oli intressimäär 0,01% ja summa kokku 269 tuhat eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.02.2024

TKM Kinnisvara AS (registrikood: 10544758) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PEETER KÜTT	Juhatuse liige	15.02.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TKM Kinnisvara AS aktsionäreile

Arvamus

Oleme auditeerinud TKM Kinnisvara AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 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 31.12.2023 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 lahkneb 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) 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, väärresistite 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitori number 406

Audiitorteenuse OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 73

Telliskivi tn 57/1, Tallinn, Harju maakond, 10412

15.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

TKM Kinnisvara AS (registrikood: 10544758) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	15.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 509
Kokku	201 713
Jaotamine	
Dividendideks	13 735
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	187 978
Kokku	201 713

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 509
Kokku	201 713
Jaotamine	
Dividendideks	13 735
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	187 978
Kokku	201 713

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	14651000	100.00%	Jah