

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: TKM Kinnisvara AS

registrikood: 10544758

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Gonsiori tn 2

postisihthnumber: 10143

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	16
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 TKM Grupp AS 100%line tütarettevõtja. Ettevõtte tegeleb kinnisvara haldamise, hooldamise ja äripindade väljaüürimisega. TKM Kinnisvara ASil on kolm 100%lise osalusega tütarettevõtjat - TKM Kinnisvara Tartu OÜ, SIA TKM Latvija ja UAB TKM Lietuva.

Ettevõtja müügitulust umbes 75% moodustab TKM Grupi ettevõtjate poolt tasutav üüritulu. Kinnisvaraettevõtte omanduses on Kaubamaja Tallinna müügimaja, Viimsi Keskus, Viking Motorsi hoone ja 18 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 ankurüürik on Selver.

Lõppenud aasta sügisel valmis Maardus logistikakeskus. Logistikakeskus ehitati BREEAM sertifikaadi ja EU taksonoomia nõuetele vastava A-energiaklassi hoonena. Keskuse kogupindala on 17 200 m². Logistikakeskuse katusele rajati päikeseenergiapark, mille energiatoodang hakkab katma märgatava osa hoone elektritarbimisest. Logistikakeskuse ehitus läks maksma ligikaudu 20 miljonit eurot. Projekti rahastuseks sõlmiti 16,1 miljoni euro suurune laenuleping Põhjamaade Investeeringuspangaga (NIB). TKM Kinnisvara AS on esimene erakapitalil põhinev Eesti ettevõtte, mis on Investeeringuspangalt laenu saanud.

TKM Kinnisvara AS igapäevast äritegevust korraldab üheliikmeline juhatuse. Ettevõtte juhatuse tegevuse üle teostab järelevalvet nõukogu. Nõukogu otsustab ettevõtte arengustrateegia ja investeeringupoliitika üle ning aastaelarve vastuvõtmise. Nõukogu on 4-liikmeline ja valitud 3-aastaseks ametiajaks.

Ettevõtte 2024. aasta keskmine töötajate arv oli 13 (2023: 12) inimest. Tööjõukulud kokku (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid aruandeperioodil 1 254 tuhat eurot (2023: 1 032 tuhat eurot).

2024. aastal tehti investeeringuid 20 424 tuhande € ulatuses (2023: 3 171 tuhat eurot).

2025. aastal on kavas jätkata Peetris keretööde töökoja rajamise arendustöödega. Lisaks jätkatakse mitmete kauplusehoonete renoveerimisprojektidega, et muuta hooned energiasäästlikumaks ning parandada seeläbi hoonete energiaklassi. Ettevalmistused on tehtud Laulasmaa Selveri ja Keila Selveri laiendamiseks.

Sotsiaalne vastutus

Eetiline äritegevus kuulub TKM Grupi ettevõtete põhiväärtuste hulka. Vastutustundliku ettevõtluse eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist, alates kõige lihtsamast igapäevategevusest kuni mahukate investeeringuprojektideni. 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.

Lähtuvalt sotsiaalse vastutuse põhimõttest osaletakse sponsoortegevuses 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 on Eesti majanduse seis tugevnenud. Kiiremat majanduskasvu prognoositakse alates 2026. aastast. Samas keerulisemaks muutunud üleilmset majandussuhted, Eesti varasemate konkurentsieeliste taandumine ja ettevõtluse jaoks lihtsamate lahenduste ammendumine nõuavad tööstus- ja majanduspoliitika kohandamist viisil, mis looks muutunud oludesse sobiva uue kasvubaasi. Eesti ettevõtted on leidnud uusi turge ning nende elavdamine peaks ekspordivõimalusi laiendama. Ekspordi tugi majanduskasvu taastumisele on oluline, sest sisenõudlus areneb tagasihoidlikumalt selle tõttu, et valitsus plaanib piiri panna riigieelarve puudujäägi süvenemisele, mis on oluline Eesti pikaajalise majanduskasvu jaoks.

Inimeste ostujõud kosub aeglaselt, hoogsam paranemine jääb eeldatavasti 2026. aastasse. Valitsuse kavandatud maksumuudatuste ja elukalliduse tõusu tagajärjel langeb reaalne (tarbijahindade tõusu arvestav) netopalk järgmisel aastal umbes 1%. Kui arvestada juurde intressimäärade alanemise tõttu vähenevad kodulaenu maksed, siis majapidamiste reaalne kasutatav tulu kokkuvõttes siiski tõuseb, mis võiks

elavdada tarbimist. Tööturg on senisele majanduslangusele reageerinud võrdlemisi vähe, töötus alaneb selle tulemusena üksnes tasapisi ja tagasihoidlik konkureerimine töökohtadele aeglustab palgakasvu tuleval aastal ligi 6%ni ning sellele järgneval kahel aastal umbes 5%ni. Hinnakasv jääb järgmisel aastal maksutõusude tõttu 4% lähedusse, maksutõusud annavad ligikaudu kolmandiku järgmise aasta hinnatõusust.

TKM Kinnisvara ASi üürnikud on valdavalt suutnud hästi toime tulla keerulistes majandustingimustes. Ettevõtja on eelnevatel aastatel näidanud võimekust kriisiolukordades kiiresti kohaneda ja reageerida. Majanduskeskkond näitab samuti vähesel määral paranemise märke, seetõttu näeb juhtkond uuel aastal kasvuvõimalusi.

Ettevõtja äritegevuses ei esine hooajalisi kõikumisi.

Riskijuhtimine

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

Likviidsuse ehk ettevõtja tegevusest tulenevate kohustiste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu efektiivseks tagamiseks on loodud ettevõtja emaettevõtja TKM Grupp ASi ja tema tütarettvõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada kontsernikonto rahalisi vahendeid kokku lepitud limiitide piires. Majandusaasta lõpu seisuga oli ettevõtjal vabu rahalisi vahendeid sularaha ja pangakontode näol 27 424 tuhat eurot (2023: 31 685 tuhat eurot). Käibekapital oli 31. detsember 2024 seisuga positiivne 35 794 tuhat eurot (2023: positiivne 24 996 tuhat eurot). Ettevõtjal on lühiajaliste kohustiste katteallikana jätkuvalt tugev igapäevane äritegevuse rahavoog. Juhtkonna hinnangul ei ole ettevõtjal likviidsusprobleemi.

Krediidirisk on risk, et ettevõtjal tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoole poolt, kuna viimane ei suuda oma kohustusi täita. Ettevõtja on avatud krediidiriskidele, mis tulenevad äritegevusest (peamiselt nõuetest) ning investeerimistegevusest, s.h. deposiitidest pankades ja finantsasutustes. Seisuga 31. detsember 2024 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 20 104 tuhat eurot (2023: 20 149 tuhat eurot).

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

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustistelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada ettevõtte tegevuse tulemuslikkust. Ettevõtte intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest EURIBORiga seotud ujuva intressimääraga laenukohustistest. Aruandeaasta alguses 3,861% tasemel alustanud 6 kuu EURIBOR langes aruandeaasta lõpuks tasemele 2,568%. Majandusanalüütikute hinnangul jätkub 6 kuu EURIBORI väike langustrend ka 2025. aastal, langedes aasta lõpuks 2%-ni. Juhul, kui ujuva intressimääraga finantskohustiste intressimäärad oleksid 31.12.2024 seisuga olnud 1 protsendipunkti võrra kõrgemad, oleks see suurendanud ettevõtja finantskulu 723 tuhande euro võrra.

Finantssuhtarvud	2024	2023
Müügitulu kasv/kahanemine	4%	2%
Ärikasumi kasv/kahanemine	-13%	11%
Ärikasumi kasv/kahanemine ÜH'ta	-7%	3%
Puhaskasumi kasv/kahanemine	-7%	-1%
Varade kasv/kahanemine	6%	5%
Omakapitali kasv/kahanemine	0%	0%
Omakapitali tootlus (ROE)	6%	7%
Varade tootlus (ROA)	5%	5%
Käibe puhasrentaablus	89%	99%
Maksevõime kordaja	4,3	2,7
Võlakordaja	28%	24%
Müügitulu kasv/kahanemine	-(müügitulu aruandeaastal - müügitulu eelmisel aastal) / müügitulu eelmisel aastal * 100%	

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	27 424	31 685	2
Nõuded ja ettemaksed	19 104	7 783	3
Kokku käibevarad	46 528	39 468	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	42 583	41 906	5
Nõuded ja ettemaksed	1 000	12 366	3
Kinnisvarainvesteeringud	207 151	187 131	6
Materiaalsed põhivarad	132	92	7
Immateriaalsed põhivarad	2	1	
Kokku põhivarad	250 868	241 496	
Kokku varad	297 396	280 964	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 629	12 966	9
Võlad ja ettemaksed	2 105	1 506	10
Kokku lühiajalised kohustised	10 734	14 472	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	71 513	51 399	9
Võlad ja ettemaksed	382	141	10
Kokku pikaajalised kohustised	71 895	51 540	
Kokku kohustised	82 629	66 012	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	28	28	12
Ülekurs	13 164	13 164	
Kohustuslik reservkapital	47	47	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 978	187 204	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 550	14 509	
Kokku omakapital	214 767	214 952	
Kokku kohustised ja omakapital	297 396	280 964	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	15 295	14 651	13
Muud äritulud	1 690	3 169	14
Mitmesugused tegevuskulud	-2 774	-2 359	15
Tööjõukulud	-1 254	-1 032	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-32	-25	7
Muud ärikulud	-380	-1	
Ärikasum (kahjum)	12 545	14 403	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	4 577	2 750	5
Intressitulud	2 175	1 821	17
Intressikulud	-3 929	-2 321	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 368	16 653	
Tulumaks	-1 818	-2 144	11
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 550	14 509	

Rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	12 545	14 403	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	32	25	7
Muud korrigeerimised	-1 413	-2 717	
Kokku korrigeerimised	-1 381	-2 692	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	28	-280	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	867	13	
Kokku rahavood äritegevusest	12 059	11 444	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-71	-42	7
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-20 353	-3 129	6
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 632	0	
Antud laenud	-51 993	-18 427	17
Antud laenude tagasimaksed	51 996	37 034	17
Laekunud intressid	2 175	1 821	17
Laekunud dividendid	3 900	3 880	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-12 714	21 137	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	25 690	22 154	9
Saadud laenude tagasimaksed	-9 913	-9 019	9
Makstud intressid	-3 830	-2 254	
Makstud dividendid	-13 735	-14 580	11
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 818	-2 144	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 606	-5 843	
Kokku rahavood	-4 261	26 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	31 685	4 947	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 261	26 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	27 424	31 685	2

Omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	13 550	13 550
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-13 735	-13 735
31.12.2024	28	13 164	47	201 528	214 767

Vaata lisa 11 ja 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TKM Kinnisvara AS 2024. 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 TKM Grupp AS-le, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande (raamatupidamise seadus § 29 "Erandid" lg 5).

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis ja 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 algelt 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 vähendamisenähtuna. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas üüritulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse vajadusel sõltumatute professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid/ kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud äritulud"/ "muud ärikulud".

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja 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
• Arendusväljaminekud	5 ja 8 aastat
• Kaubamärgid	15 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 müügikulutused või selle kasutusväärtus vastavalt sellele kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust üksiku varaobjekti väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

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

Rendid

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

Ettevõtja kui rentnik:

Kasutusrendimakseid kajastatakse rendiperioodi jooksul tekkepõhiselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtja kui rendileandja:

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seoses tekkinud kommunaalkulud ja -tulud on aruandes esitatud saldeeritud kujul.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab 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). Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Alates 01.01.2025 on maksumäär 22/78 väljamakstud netodividendidest. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades. 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.

Seotud osapooled

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a) emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- b) tütarettevõtted;
- c) sidusettevõtted;
- d) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt emaettevõtte ülejäänud tütarettevõtted);
- e) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele 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 ilmnesid aruandekuupäeva, 31.12.2024, 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)

	31.12.2024	31.12.2023
Pangakontod	27 424	31 685
Kokku raha	27 424	31 685

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	227	227	0	
Ostjatelt laekumata arved	227	227	0	
Laenunõuded	19 577	18 577	1 000	17
Ettemaksed	91	91	0	
Nõuded kontserni ettevõtjate vastu	205	205	0	17
Nõuded tütarettevõtjate vastu	4	4	0	17
Kokku nõuded ja ettemaksed	20 104	19 104	1 000	
	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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	190	15	0
Üksikisiku tulumaks	23	0	20
Erisoodustuse tulumaks	2	0	2
Sotsiaalmaks	41	0	36
Kohustuslik kogumispension	1	0	1
Töötuskindlustusmaksed	2	0	2
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	259	15	61

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 (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
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	31.12.2023	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
TKM Kinnisvara Tartu OÜ	26 903	-3 900	1 258	24 261
SIA TKM Latvija	14 820	0	3 446	18 266
UAB TKM Lietuva	183	0	-127	56
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	41 906	-3 900	4 577	42 583

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	181 285
Ostud ja parendused	3 129
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 717
31.12.2023	187 131
Ostud ja parendused	20 353
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 674
Müügid	-1 893
Muud muutused	-114
31.12.2024	207 151

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 829	14 189
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	839	803

Ettevõtte juhatus on läbi viinud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse 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% - 11% (2023: 8% - 12,9%) ning kapitalisatsioonimäärasid 6,7% - 10% (2023: 6,7% - 9%) tulenevalt objekti asukohast. Tulude kasvumääraks on arvestatud 0-3% (ühe objekti puhul ka 9%)(2023: 0-3%). Aruandeaasta välise eksperti poolt hinnatavate kinnistute väärtus on bilansis summas 100 304 tuhat eurot (2023: 100 917 tuhat eurot) ja objektid millele saadi ekspertide hinnangud diskonto-ja kapitalisatsioonimäärade osas on väärtuses 97 451 tuhat eurot (2023: 86 214 tuhat eurot). Aruandeperioodil kahte objekti kokku summas 2 650 tuhat eurot ei hinnatud.

2024.aasta kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest oli 1 674 tuhat eurot (2023: 2 717 tuhat eurot), mis koosneb üleshindlusest 3 415 tuhat eurot ja allahindlusest 1 741 tuhat eurot (2023: üleshindlus 5 001 tuhat eurot, allahindlus 2 284 tuhat eurot).

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

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

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

					Kokku
	Ehitised			Masinad ja seadmed	
		Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed		
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
Ostud ja parendused	0	4	68	72	72
Amortisatsioonikulu	-1	-5	-26	-31	-32
31.12.2024					
Soetusmaksumus	16	43	768	811	827
Akumuleeritud kulum	-3	-36	-656	-692	-695
Jääkmaksumus	13	7	112	119	132

Lisa 8 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	14 829	14 189	13
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	207 151	187 131	
Kokku	207 151	187 131	6

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrendikulu	198	189	

Lisa 9 Laenukohustised
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	80 142	8 629	56 523	14 990
Pikaajalised laenud kokku	80 142	8 629	56 523	14 990
Laenukohustised kokku	80 142	8 629	56 523	14 990
	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

Laenukohustused on fikseeritud eurodes.
Pangalaenude intressid on seotud 3 või 6 kuu Euriboriga, millele lisandub marginaal vahemikus 1,05%-1,5% (2023: 0,67% - 1,55%). Kaalutud keskmine intressimäär oli 4,64% (2023: 5,23%). Pangalaenude tagasimaksetähtajad on 31.12.2024 seisuga vahemikus 2025 kuni 2039. aasta (31.12.2023: vahemikus 2024 kuni 2028. aasta).

Laenuintresse arvestati 2024.aastal 3 929 tuhat eurot (2023: 2 321 tuhat eurot).

31.12.2024 seisuga oli kinnisvarainvesteeringutele bilansilises väärtuses 132 073 tuhat eurot (31.12.2023: 109 842 tuhat eurot) seatud hüpoteegid pangalaenude tagatiseks. Vaata ka lisa 6.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	669	669	0	
Võlad töövõtjatele	352	352	0	
Võlad seotud osapooltele	200	200	0	17
Maksuvõlad	259	259	0	4
Muud võlad	142	142	0	
Saadud ettemaksed	865	483	382	
Tulevaste perioodide tulud	406	301	105	
Muud saadud ettemaksed	459	182	277	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 487	2 105	382	

	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	

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

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	157 192	162 155
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	44 336	39 558
Kokku tingimuslikud kohustised	201 528	201 713

Ettevõtja jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 moodustab 201 528 tuhat eurot (2023: 201 713 tuhat eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasna kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena moodustab 44 336 tuhat eurot (2023: 39 558 tuhat eurot). Seega saab dividendidena välja maksta 157 192 tuhat eurot (2023: 162 155 tuhat eurot). Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit 31.12.2024.

2024.aastal maksti dividende summas 13 735 tuhat eurot (2023: 14 580 tuhat eurot) ning kaasnev dividendide tulumaksukulu oli 1 818 tuhat eurot (2023: 2 144 tuhat eurot).

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

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

Lisa 12 Aktsiakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	15 295	14 651	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	15 295	14 651	
Kokku müügitulu	15 295	14 651	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud müügitulu	14 829	14 189	6,8
Kinnisvaraobjektide üürimisest saadud kõrvaltulu	399	379	
Muude teenusete tulu	67	83	
Kokku müügitulu	15 295	14 651	

Lisa 14 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 674	2 717	6
Muud äritulud	16	452	
Kokku muud äritulud	1 690	3 169	

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	173	167
Turunduskulud	129	85
Halduskulud	343	351
Andmeside ja IT kulud	59	45
Personaliga seotud kulud	72	69
Juhtimis- ja konsultatsioonikulud	1 470	1 248
Muud tegevuskulud	528	394
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 774	2 359

Lisa 16 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	934	769
Sotsiaalmaksud	320	263
Kokku tööjõukulud	1 254	1 032
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	12
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	8	7
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	5	5

Lisa 17 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	TKM Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	NG Investeeringud OÜ
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	18 720	7 310	3
Tütarettevõtjad	4	51	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	62	127	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 786	7 488	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	12	5	10
Tütarettevõtjad	0	1	10

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	188	40	10
Kokku võlad ja ettemaksed	200	46	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 000	12 366	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 000	12 366	

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	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	7 214	51 993	40 630	18 577	1 653	3
Tütarettevõtjad	12 366	0	11 366	1 000	522	3
Kokku antud laenud	19 580	51 993	51 996	19 577	2 175	

MÜÜDUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	1 792	0	0	1 431	0
Tütarettevõtjad	0	10	0	0	2	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1	13 953	0	0	13 675	0
Kokku müüdud	1	15 755	0	0	15 108	0

OSTETUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Emaettevõtja	0	1 575	0	0	1 251	2
Tütarettevõtjad	0	2	0	0	0	1
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12	406	941	17	539	13
Kokku ostetud	12	1 983	941	17	1 790	16

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	286	263

Antud laenud tütarettevõtetele kannavad intressimäära keskmiselt 4,57% (2023: 4,81%) ning on tagastamistähtajaga 01.06.2027. Laenunõuded

on fikseeritud eurodes.

TKM Kinnisvara AS-i arvelduskonto on liitunud TKM Grupp 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 2024. aastal oli 2,58% (2023: 1,269%). Kontsernikonto positiivse jäägi pealt maksis emaettevõtja intressi 2024. aastal 2,58%, kokku summas 1 653 tuhat eurot (2023. aastal oli intressimäär 2,69% ja summa kokku 1 316 tuhat eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 13.02.2025

TKM Kinnisvara AS (registrikood: 10544758) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Peeter Kütt	Juhatuse liige	13.02.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

TKM Kinnisvara AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud TKM Kinnisvara AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 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 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 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste 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

Sõle tn 14, Tallinn, Harju maakond, 10611

14.02.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

TKM Kinnisvara AS (registrikood: 10544758) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KERSTI SOODLA	Vandeaudiitor	14.02.2025

Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 550
Kokku	201 528
Jaotamine	
Dividendideks	18 194
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	183 334
Kokku	201 528

Kasumi jaotamise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	187 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 550
Kokku	201 528
Jaotamine	
Dividendideks	18 194
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	183 334
Kokku	201 528

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	15295000	100.00%	Jah