



Konsolideeritud
AASTAARUANNE

2019

TALLINNA KAUBAMAJA GRUPP AS



I.L.U.



shu



KÖÖK



VIIMSI KESKUS

TALLINNA KAUBAMAJA GRUPP AS

KONSOLIDEERITUD 2019. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi (edaspidi „Tallinna Kaubamaja Grupp“ või „Grupp“) ettevõtjate peamised tegevusalad on jae- ja hulgikaubandus. 2019. aasta lõpus andis Tallinna Kaubamaja Grupp tööd üle 4 200 töötajale.

<i>Juriidiline aadress:</i>	<i>Kaubamaja 1 10143 Tallinn Eesti Vabariik</i>
<i>Äriregistrikood:</i>	<i>10223439</i>
<i>Telefon:</i>	<i>372 667 3200</i>
<i>Faks:</i>	<i>372 667 3205</i>
<i>E-post:</i>	<i>tkmgroupp@kaubamaja.ee</i>
<i>Majandusaasta algus:</i>	<i>1.01.2019</i>
<i>Majandusaasta lõpp:</i>	<i>31.12.2019</i>
<i>Audiitor:</i>	<i>PricewaterhouseCoopers AS</i>

Käesolev konsolideeritud majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ja kasumi jaotamise ettepanekust.

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	35
JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	35
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE.....	36
KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE	37
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	38
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	39
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	40
Lisa 1 Üldine informatsioon.....	40
Lisa 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	40
Lisa 3 Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud	54
Lisa 4 Riskijuhtimine ja peamiste riskide kirjeldus.....	55
Lisa 5 Raha ja pangakontod	59
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed	59
Lisa 7 Nõuded ostjate vastu	59
Lisa 8 Varud	60
Lisa 9 Tütarettevõtjad.....	60
Lisa 10 Sidusettevõtjad	61
Lisa 11 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed.....	61
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	62
Lisa 13 Materiaalne põhivara	64
Lisa 14 Immateriaalne põhivara	68
Lisa 15 Intressi kandvad võlakohustused	69
Lisa 16 Rendilepingud.....	71
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	72
Lisa 18 Maksud	73
Lisa 19 Aktsiakapital	73
Lisa 20 Segmendiaruandlus	73
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud.....	76
Lisa 22 Tööjõukulud	77
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud.....	77
Lisa 24 Puhaskasum aktsia kohta	77
Lisa 25 Laenude tagatised ja panditud varad	78
Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega	78
Lisa 27 Nõukogu ja juhatuse liikmete huvid	79
Lisa 28 Aktsionärid, kes omavad rohkem kui 5% Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiatest.....	80
Lisa 29 Tingimuslikud kohustused	80
Lisa 30 Sündmus pärast aruandekuupäeva	80
Lisa 31 Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta	81
SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE	85
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	92
JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2019. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	93
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK).....	94

Grupi tegevuse ülevaade

Tallinna Kaubamaja Grupp lühidalt

Tallinna Kaubamaja Grupp on suurim Eesti jaekaubandusettevõtte. Meie **4 200** töötajat teenindavad kliente **92** kaupluses, kus **682 000** lojaalset klienti teeb **46** miljonit ostu aastas.

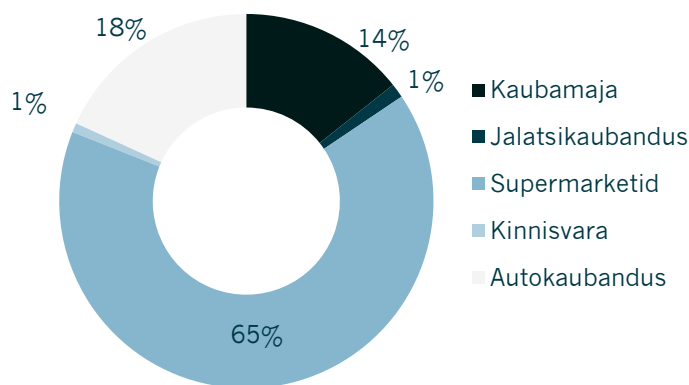
717,2

Miljonit eurot

Müügitulu

(2018: 681,2 miljonit eurot)

Müügitulu 2019



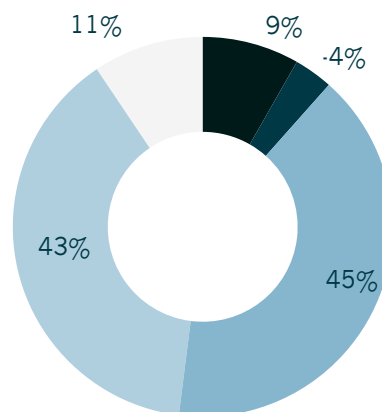
31,1

Miljonit eurot

Puhaskasum

(2018: 30,4 miljonit eurot)

Puhaskasum 2019



76

Senti

Puhaskasum
aktsia kohta

(2018: 75 senti)

4 273

Aasta keskmine

Töötajate
arv

(2018: 4 283)

Grupi visioon

Grupi eesmärgiks on olla Eesti kaubanduse lipulaev ja Balti regiooni üks edukamatest börsiettevõtetest igas oma tegutsemisvaldkonnas.

Grupi missioon

Grupi missiooniks on olla esimeseks valikuks oma klientidele, hinnatud tööandjaks töötajatele ja usaldusväärseks investeerimisobjektiks aktsionäridele.

Grupi põhiväärtused

Ausus

Oleme avatud ja siirad ning ei moonuta tõde.

Hoolivus

Oleme sõbralikud ja abivalmid ning avatud lahendustele.

Usaldusväärsus

Peame kinni oma lubadustest ja kohalduvatest reeglitest.

Uuendusmeelne

Oleme avatud uuenduslikele ja kaasaegsetele ideedele, püüame olla alati ühe sammu võrra ees.

Keskkonnateadlikkus

Hoolime meid ümbritsevast keskkonnast ja kasutame kõiki ressursse võimalikult säästlikult.

Eetilisus ja õiguskuulekus

Grupi äritegevuse aluseks on põhimõte, et Grupi kõikides tegutsemisvaldkondades peetakse kinni eetikanormidest. Grupp on kehtestanud Hea äritava, milles on koondatud ning kirjeldatud olulisemad põhimõtted, millest oma tegevuses juhendutakse. Grupp lähtub oma tegevuses seadustest ja muudest kehtivatest õigusaktidest ning vastaval tegutsemisalal kohalduvatest tavadest ja praktikast. Juhul, kui omavahelistes muudes kokkulepetes sisaldub erinevusi kohalduvate õigustaktidega, juhendutakse oma tegevuses rangematest nõuetest. Grupp käitub kogu oma tegevuses eetilisel, õiglasel ja professionaalsel viisil. Grupp toetab alati ja igakülselt vaba ja ausat konkurentsi, välistades vaba konkurentsi takistamise, piiramise ja kahjustamise. Grupp käitub kooskõlas konkurentsieeskirjadega ning ei sõlmi ebaseaduslikke kokkuleppeid ega tegutse kellegagi kooskõlastatult viisil, mis kahjustaks konkurentsi.

Konfidentsiaalsus ja siseteabe käitlemine

- Grupi töötajad ja koostööpartnerid on kohustatud hoidma konfidentsiaalset teavet turvaliselt ja salajasena ega tohi neile teatavaks saanud siseteavet väärkasutada. Konfidentsiaalse teabena ehk ärisaladusena mõistab Grupp teavet, mis ei ole kogumis või üksikosade täpses paigutuses ja kokkupanus üldteada või kergesti kättesaadav nende ringkondade isikutele, kes tavaliselt kõnealust laadi teabega tegelevad; teavet, millel on kaubanduslik väärtus oma salajasuse tõttu ja teavet mille üle seaduslikku kontrolli omav isik on asjaoludest lähtuvalt võtnud vajalikke meetmeid, et hoida seda salajas.
- Konkurentidega suheldes hoidub Grupp konfidentsiaalse sisuga teabe arutamisest ning ei kasuta konkurentide ärisaladuste või muu konfidentsiaalse teabe teadasaamiseks lubamatuid vahendeid või võtteid.
- Grupp taunib korruptsiooni kõikides selle vormides.
- Grupi töötaja ei tohi kasutada oma töökohast tulenevat positsiooni isikliku kasu saamiseks Grupi, selle koostööpartnerite, klientide või teiste töötajate arvel. Isikliku kasu saamiseks loetakse ka seda, kui kasu saab töötaja lähisugulane või töötajaga lähedalt seotud juriidiline isik.
- Grupp, selle töötajad ja koostööpartnerid ei paku ega nõustu võtma vastu altkäemaksu ega muul kujul meelega, kui see on mõeldud ebaeetilisel viisil kellegi suunamiseks või mõjutamiseks midagi tegema või tegemata jätma.
- Grupi töötaja käitub usaldusväärset ning väldib olukordi, kus tema isiklikud huvid oleksid vastuolus Grupi huvidega või kus töötaja ei saa tegutseda Grupi huvides.
- Grupi töötajal on kohustus viivitamatult teavitada oma otsest ülemust või vastutavat organit, kes mis tahes

viisil teostab järelevalvet tema tegevuse üle, olukorrast kus huvide konflikt on tekkinud või on oht, et see võib tekkida.

- Grupi tegevus on läbipaistev ning vastab ühiskonnas kehtivale arusaamale avatusest ja aususest.
- Grupi töötajad ja koostööpartnerid annavad Grupile teada, kui nad kahtlustavad Grupi tegevuses eeskujuliku äritegevuse põhimõtete rikkumist. Grupi töötajad teavitavad rikkumise kahtlusest oma otsest ülemust, Grupi juhtkonda või vastavuskontrolli teostavat ja pädevat isikut.

Grupi struktuur

Grupi ettevõtjate peamised tegevusalad on jae- ja hulgikaubandus. Grupi tegevuses võib eristada järgmisi segmente:

- Supermarketid
- Kaubamajad
- Autokaubandus
- Jalatsikaubandus
- Kinnisvara

Supermarketite segmenti kuulub Selveri kauplusekett 53 Selveri kaupluse, e-Selveri ning kohvikuga, kogumüügipinnaga 101,0 tuhat m². Samuti kuulub segmenti Baltimaade suurim keskusköök Kulinaaria OÜ.



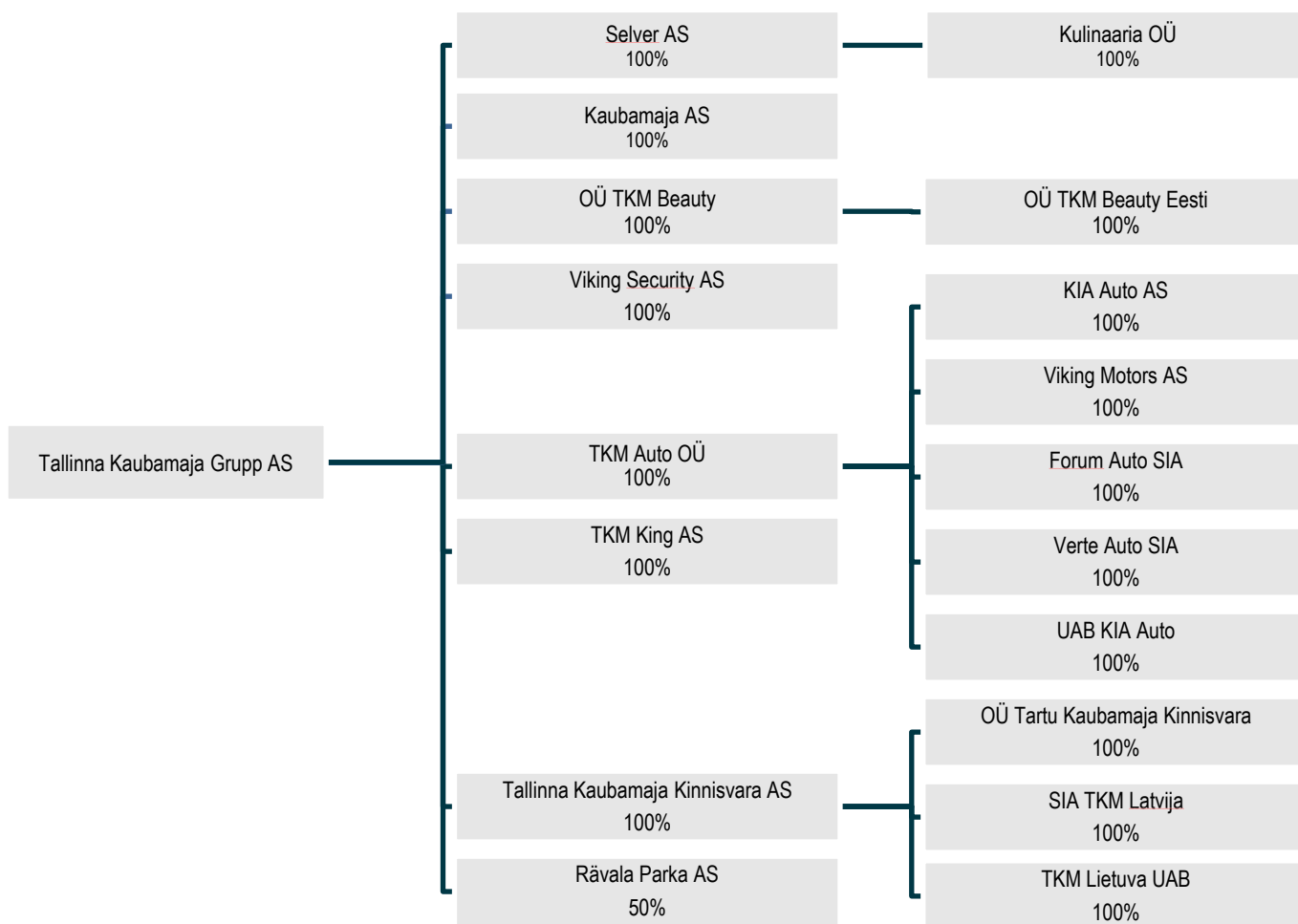
Kaubamajad opereerivad kahte täismahus müügituba Tallinna ja Tartu kesklinnas pakkudes laia valikut ilu- ja moetooteid. Kaubamaja segmendis raporteeritakse ka 7 kauplusega ilutoodete kaubanduse (I.L.U. ja L'Occitane) ning turvasegmendi (Viking Security AS) näitajad.

Jalatsikaubanduse segmenti kuulub 24 ABC Kinga ja SHU jalatsikauplust.

Autokaubandussegment on sõltumatu diilervõrguga KIAde maaletooja Baltikumis, mis täiendavalt tegeleb sõiduautode jaemüügiga kolmes müügisalongis Tallinnas ning kahes müügisalongis Riias ja ühes Vilniuses. Lisaks KIAdele on valikus mitmed teised automargid, nagu Peugeot, Škoda ning Cadillac.

Kinnisvarasegment tegeleb Grupi omanduses oleva kinnisvara haldamise, hooldamise ja kaubanduspindade välja üürimisega. Grupi Kinnisvara segmendi omanduses on Kaubamaja Tallinna müügituba, Tartu Kaubamaja keskus, Viimsi keskus, 3 automüügisalongi ning 19 Selveri hoonet, lisaks mitmed muud kinnistud.

Tallinna Kaubamaja Grupi juriidiline struktuur seisuga 31.12.2019:





2019. aasta ülevaade

Tallinna Kaubamaja Grupile oli 2019. aasta positiivsete arengute ning tuleviku ehituskivide ladumise aasta. Grupi suurimad ärisegmendid näitasid 2019. aasta häid tulemusi tuues Tallinna Kaubamaja Grupile rekordilise majandustulemuse nii kasvanud müügitulu kui kasumi näol. Jaesegmentidest kasvasid müügitulu kaalukamad segmendid nagu supermarketite segment ja kaubamajade segment, kuid suurimat müügikasvu näitas autosegment, kus aasta lõpus avati Lätis uus kaasaegne Škodade müügisalong. Jätkuvalt hoidis toekat ligi 40%-list kasvu Grupi e-kaubandus, mis on üks olulisi Grupi arengusuundi. Aruandeaastal tõusis järjest enam fookusesse keskkonnateadliku ja vastutustundliku mõtteviisi rakendamine läbivalt Grupi erinevate protsesside ja ning tegevusvaldkondade töö korraldamisel. Grupi 2019. aastal arendustesse investeeritud 23,2 miljonist eurost kasutati oluline osa Kulinaaria uue keskusköögi tootmiskompleksile, mille tipptasemel toidutehnoloogia ja tootmishoone detailsusteni läbimõeldud tehnosüsteemide abil on võimalik toota keskkonnale oluliselt väiksema jalajäljega. Kahe Selveri kaupluse renoveerimisel kasutati uusimaid tehnoloogilisi lahendusi, et saavutada võimalikult keskkonnasäästlik ja energiaefektiivne lõpplahendus. Hoolimine ja kvaliteet on määrava tähtsusega nii klientide kui töötajate usalduse hoidmisel ning on Grupi üks peamisi äritegevuse alustalasid.

Tallinna Kaubamaja Grupi tähtsamad sündmused 2019. aastal ja kuni käesoleva aastaaruande avaldamiseni olid järgmised:

- 2019. aasta novembris avas Grupi autosegmendi Läti ettevõtte Verste Auto SIA Riias täiesti uue, Ida-Euroopa kaasaegseima Škoda täisfunktsionaalse esinduse.
- Põhjaliku renoveerimise läbisid Pelgulinna ja Jõhvi Selveri kauplused.
- Selveri kauplustes võeti kasutusele digitaalsed hinnasildid.
- Supermarketite segmendis alustati Tallinnas Kulinaaria keskusköögi uue tootmishoone ehitustöid. Kulinaaria tootmishoone valmimine ning keskusköögi äritarkvara vahetus on kavandatud 2020. aastasse.
- 2020. aasta algusest laienes e-Selveri teenus Tartusse, tõstes e-Selveri suurima toidukaupade sortimendi ning teeninduspiirkonnaga toidukaupade e-poeks Eestis.
- Populaarse Selveri iseteeninduslahenduse SelveEkspressi alasid laiendati ning kokku saavad kliendid SelveEkspressi teenust kasutada juba 52 Selveris.
- 2019. aasta EMOR-i suurettevõtete maineuuringus oli Selver 2. kohal edastades kõiki teisi toidukette.
- Äripäeva teemaveeb kaubandus.ee ja Eesti E-kaubanduse Liit valisid 99 Eesti ja Läti e-poe seast Kaubamaja e-poe kaubamajade sektori kasutajasõbralikuimaks e-poe. Samal konkursil pälvis rahva lemmiku tiitli Selveri e-pood.

- Kaubamaja müügituludest ja Selveri kauplustest jõudis ringlusesse 1 109 465 kilekotti vähem kui aasta varem.
- Viking Motors AS pälvis kultuurisõbra tunnustuse.
- Grupi lojaalsusprogrammi Partnerkaardi klientide arv ületas 680 tuhande piiri kuuludes ligi pooltele Eesti elanikele.

Majanduskeskkond

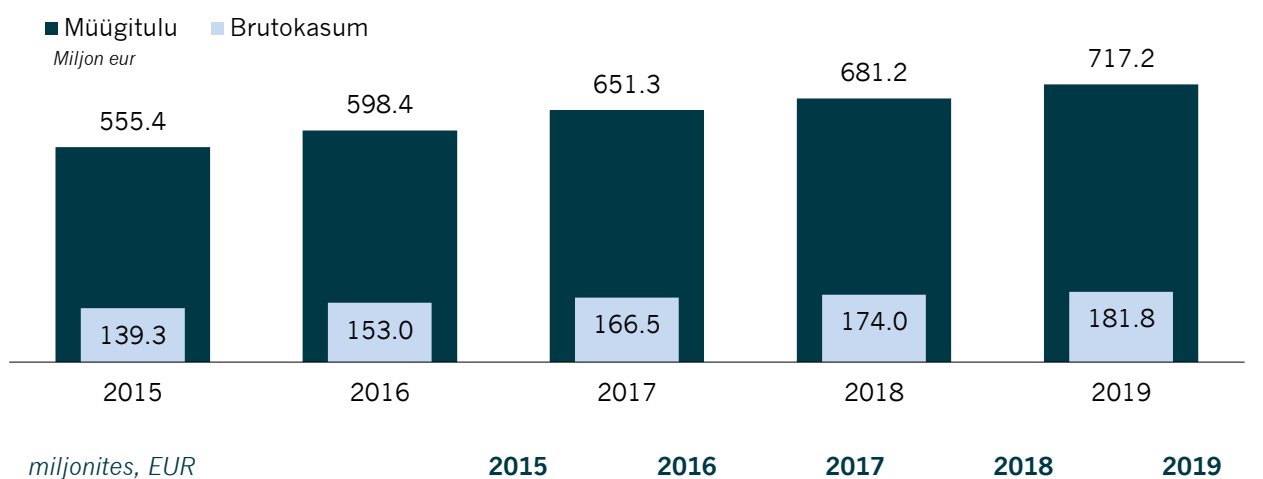
Jaekaubanduse areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga. Erinevalt analüütikute esialgsetest ennustustest kasvas 2019. aasta kolme esimese kvartaliga Eesti sisemajanduse koguprodukt ligi 4%. Varasemate perioodidega võrreldes oli ehitustegevuse panus SKP kasvu vähenenud ning enim on kasvanud info ja side tegevusala. Peamiselt pidurdas III kvartalis majanduskasvu elektrienergia, gaasi, auru ja konditsioneeritud õhuga varustamise tegevusala ning seda juba mitmendat kvartalit järjest. Aasta kokkuvõttes oodatakse endiselt mõningast majanduse kasvutempo pidurdumist. Eesti Panga hinnangul prognoositakse 2019. aasta majanduskasvuks 3,4%. Tarbijahinnaindeks kasvas Eestis 2019. aastal 2,3%. Toidu ja mittealkohoolsete jookide hinnakasv ulatus aasta kokkuvõttes 3,0% tasemele. Riietuse ja jalatsite hinnakasv aasta teises pooles kiirenes, kaubagrupp kallines aastaga 0,7%. Aruandeaasta aasta kokkuvõttes kasvasid kõige kiiremini vaba ajaga seotud hinnad (5,8%). Statistikaameti andmeil kasvas keskmine brutokuupalk aastatagusega võrreldes 2019. aasta III kvartalis 8,2%. 2019. aasta kokkuvõttes oodatakse keskmise palga kasvuks Eesti Panga hinnangul 7,5%.

Statistikaameti andmetel kasvas Eestis 2019. aastal jaekäibe kogumaht jooksevhindades 5,7%. Suurima kasvu tegi juba mitmendat kuud järjest mootorsõidukite hooldus ja remont kasvades 2019. aasta kokkuvõttes 13,8%. AMTELi andmetel müüdi Eestis 2019. aasta kokkuvõttes 26 589 uut sõiduautoot ehk 4,7% rohkem kui 2018. aastal. Jaemüük spetsialiseerumata kauplustes (ülekaalus toidukaubad) kasvas aastaga 5,7%. Jaemüük muudes spetsialiseerimata kauplustes kasvas 7,0%. Tarbijate kindlustunnet hoiab kõrgel palgakasv ja rekordiliselt madal tööpuudus.

Lähiaastatel on Selveri supermarketite segmenti sisenemas uue tulijana Saksa odavpoekett Lidl. Supermarketite turusegmentis on just Eestis kõigest Balti riikidest kõige tihedam konkurents ja kõige madalamad juurdehindlused. See annab alust arvata, et uue konkurendi tulek mõjutab paljusid turuosalisi, sest Lidl saab turuosa võita vaid teiste turuosaliste arvelt. Kantar Emori poolt läbi viidud uuringu „Toidu- ja esmatarbekaupade jaekettide konkurentsiseire 2019“ tulemusel selgus, et suurima brändijõuga on eestimaised ketid Selver ja Coop, mis näitab ilmekalt, et Eesti inimesed eelistavad kodumaiseid kauplusi. Samuti on teadlikkus kodumaise puhta toote suhtes kasvanud ja eelistatakse kodumaiseid kaupu, mis näitab potentsiaali Selveri konkurentsivõimekuse jätkuvaks kasvatamiseks.

Majandustulemused

FINANTSNÄITAJAD 2015-2019



Müügitulu	555	598	651	681	717
Müügitulu muutus	4%	8%	9%	5%	5%
Brutokasum	139	153	166	174	182
EBITDA	42	47	50	51	71
Ärikasum	27	32	37	37	40
Maksueelne kasum	26	31	36	37	38
Puhaskasum	22	26	30	30	31
Puhaskasumi muutus	9%	17%	16%	2%	2%
Müügitulu töötaja kohta	0,141	0,147	0,156	0,159	0,168
Brutorentaablus	25%	26%	26%	26%	25%
EBITDA marginaal	8%	8%	8%	7%	10%
Opereerimisrentaablus	5%	5%	6%	5%	6%
Maksueelse kasumi marginaal	5%	5%	6%	5%	5%
Puhasrentaablus	4%	4%	5%	4%	4%
Omakapitali osakaal	52%	52%	52%	55%	44%
Omakapitali tootlus (ROE)	13%	13%	14%	14%	14%
Varade tootlus (ROA)	6%	7%	8%	8%	7%
Maksevõime kordaja	0,9	1,1	0,9	1,1	1,0
Võlakordaja	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6
Varude käibekiirus	7,1	6,8	8,6	8,7	9,2
Keskmine töötajate arv	3 946	4 079	4 182	4 283	4 273

Brutokasum	= müügitulu – müüdnud kaubad ja kasutatud materjalid ja teenused
Brutorentaablus	= brutokasum / müügitulu
EBITDA	= kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni
EBITDA marginaal	= EBITDA / müügitulu * 100%
Opereerimisrentaablus	= ärikasum / müügitulu * 100%
Maksueelse kasumi marginaal	= maksueelne kasum / müügitulu * 100
Puhasrentaablus	= puhaskasum / müügitulu * 100%
Müügitulu töötaja kohta	= müügitulu / keskmine töötajate arv
Omakapitali osakaal	= omakapital / bilansimaht * 100%
Omakapitali tootlus (ROE)	= puhaskasum / keskmine omakapital * 100%
Varade tootlus (ROA)	= puhaskasum / keskmine varade maht * 100%
Varude käibekiirus (kordaja)	= müüdnud kaubad ja kasutatud materjalid ja teenused / keskmised varud
Maksevõime kordaja	= käibevarad / lühiajalised kohustused
Võlakordaja	= kohustused kokku / bilansimaht

Tallinna Kaubamaja Grupi 2019. aasta konsolideeritud auditeeritud müügitulu oli 717,2 miljonit eurot, kasvades võrreldes 2018. aasta tulemusega, mil müügitulu oli 681,2 miljonit eurot, 5,3%. Grupi 2019. aasta puhaskasum oli 31,1 miljonit eurot, mis on aasta varasemaga võrreldes 2,3% kõrgem. Maksueelne kasum oli aruandeaastal 37,7 miljonit eurot, kasvades varasema aastaga võrreldes 2,5%. Puhaskasumit mõjutas dividendimakse, millelt 2019. aasta I kvartalis arvestati tulumaksu 6,5 miljonit eurot, aasta varem arvestati tulumaksu summas 6,3 miljonit eurot. Puhaskasumit vähendas 1,5 miljoni euro võrra 2019. aastal esmakordselt rakendatud IFRS 16 põhine rendilepingute arvestus.

Märkimisväärset müügitulu kasvutempot näitas 2019. aastal Grupi autosegment (13,4%), kus müügitulu kasvu toetas lisaks KIAdele edukas Peugeot'ide müük. Novembris avas autosegmenti Läti ettevõtte Verte Auto Riias täiesti uue, Ida-Euroopa kaasaegseima Škoda täisfunktsionaalse esinduse ja alustas Škodade müügiga, mis on sobivaks täienduseks Grupi autosegmenti margivalikule. Aruandeaastal võisime taaskord rõõmustada Grupi kõikide e-poodide jätkuvalt jõulise ligi 40%lise kasvu üle võrreldes 2018. aastaga. Supermarketite segmendis 2019. aastal uusi kauplusi ei avatud, kuid 2019. aasta lõpukuudel läbisid renoveerimise 2 Selveri kauplust. Kaupluste ajutine renoveerimiseks sulgemine pidurdas aruandeaasta lõpus pisut supermarketite müügitulu kasvuhoogu. Tulevikutuludele suunatud arenduste ühekordsed kulutused – Selverite renoveerimised

supermarketite segmendis, Škoda müügiesinduse avamine autosegmendis ning inkassatsiooniteenuse arendamine Viking Securitys Kaubamajade segmendis - töid kaasa maksueelse kasumi mõningase pidurdumise antud segmentides. 2019. aastal suutsid supermarketid ning kaubamajad parandada brutorentaablust, kuid Grupi olulise kaaluga autosegmendi ärimudeli suundumine mahukamale fleet-müügile mõjutas marginaali ka Grupi konsolideeritud tasandil. Grupi tööjõukulud kasvasid aastaga 8,0%, mis on samal tasemel Eesti keskmise palga kasvuga.

Suurema tähelepanu all on olnud Grupi ettevõtetes vastutustundlik ja jätkusuutlik käitumine ning selle propageerimine. Erilise tähelepanu all olid 2019. aastal pakendite, eelkõige kilekottide, kasutamise vähendamine müügisaalides. Aasta jooksul on Grupi kauplustest ringlusesse jõudnud üle miljoni kilekoti vähem kui 2018. aastal. Lisaks pakendite hulga vähendamisele paneme rõhku ka sellele, et käibel olevad pakendid oleks keskkonnasõbralikud ja valmistatud eelistatult juba taaskasutatud materjalidest.

Aruandeperioodi lõpul oli Grupi püsikliente arv üle 682 tuhande kasvades aastaga 1,2%. Püsiklientide ostude osatähtsus Grupi müügitulus oli 85,0% (2018. aastal oli see 84,6%). Partner Panga- ja krediitkaarte oli 2019. aasta lõpuks väljastatud üle 34 tuhande.

Alates 01.01.2019 rakendas Grupp rendikulude arvestuses uut kohustuslikku raamatupidamisstandardit IFRS 16 „Rendilepingud“. Sellega seoses kajastatakse renditavat vara ja rendikohustust bilansis rendimaksete nüüdisväärtuses ning kulumit renditavatelt varadelt ja arvestuslikku intressikulu rendikohustustelt kasumiaruandes. Seisuga 31.12.2019 oli IFRS 16 kohaselt renditavat vara Grupi bilansis arvele võetud rendimaksete nüüdisväärtuses 99 126 tuhande euro ulatuses ning vastavaid arvestuslike kohustusi 100 630 tuhande euro ulatuses. IFRS 16 mõju kasumiaruandele on alljärgnev:

Tuhandetes eurodes	2019
Mitmesuguste tegevuskulude vähenemine	17 001
Amortisatsioonikulu suurenemine	-16 474
Äri kasumi suurenemine	527
Arvestuslik intressikulu rendikohustustelt	-2 031
Puhaskasumi vähenemine kokku	-1 504

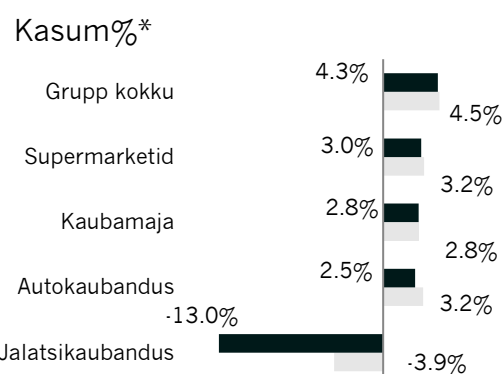
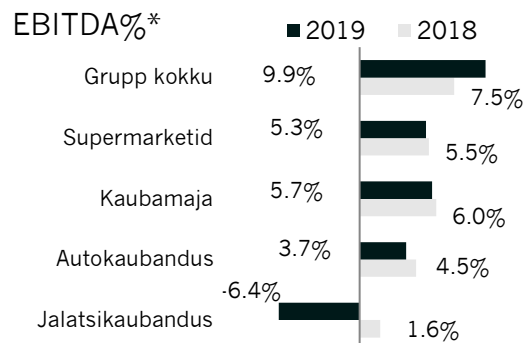
Grupi varade maht 31. detsember 2019 seisuga oli 522,3 miljonit eurot, kasvades võrreldes 2018. aasta lõpu seisuga IFRS 16 mõju kõrvale jättes 12,1 miljonit eurot ehk 2,9%.

Investeeringud

Grupp investeeris põhivara soetusse 2019. aastal 23,2 miljonit eurot (16,1 miljonit eurot 2018. aastal). Sealhulgas 22,6 miljonit eurot investeeriti materiaalsesse põhivarasse ning 0,6 miljonit eurot immateriaalsesse põhivarasse. Supermarketite ärisegmendis tehti 2019. aastal investeeringuid 12,0 miljoni euro ulatuses (2018. aastal 8,8 miljoni euro ulatuses). Aruandeaasta olulisematest supermarketite segmendi arendustöödest võib välja tuua aasta lõpus põhjaliku renoveerimise läbinud Pelgulinna ja Jõhvi Selveri kauplused. SelveEkspressi teenust laiendati 52 Selveri kauplusesse. e-Selveri teeninduspiirkond laienes 2019. aastal kahel korral ja 2019. aasta lõpuks oli teenusega kaetud kogu Tallinn ja Harjumaa, Rapla ja osa Raplamaast ning Pärnu linn ja selle lähiümbrus. Suuremahulise investeeringuna alustati Tallinnas Kulinaaria keskusköögi tootmishoone ehitustöid ning samal ajal juurutati uut keskusköögi äritarkvara. Kaubamaja ärisegmendi müügimajade uuendusteks ja sisustuse ning arvutustehnika kaasajastamiseks tehti investeeringuid 1,6 miljoni euro ulatuses (2,4 miljonit eurot 2018. aastal). Koostöös Kinnisvara ärisegmendiga valmis autokaubanduse ärisegmendi viimaste aastate üks tähtsamaid arendusi, milleks oli uue Škoda täisfunktsionaalse müügiesinduse valmimine Riias. Autosegmendi investeeringute maksumuseks 2019. aastal oli 1,5 miljonit eurot (0,7 miljonit eurot 2018. aastal). Kinnisvara ärisegmendi investeeringute maksumuseks oli 6,0 miljonit eurot (3,8 miljonit eurot 2018. aastal). Jalatsikaubanduse segmendis renoveeriti Kristiine Keskuse, Võru Kagukeskuse ja Tartu Kaubamaja SHU kauplused ning investeeringute maksumuseks kujunes 0,5 miljonit eurot (0,2 miljonit eurot 2018. aastal). 2019. aasta esimeses pooles tuli panustada kõigi Grupi toidukaupluste ümberehitustesse seoses seadusemuudatusega, mis piiras alkoholi väljapaneku nähtavust kauplustes.

Ärismetodid

miljonites, EUR	2018	2019	%
Müügitulu	681,2	717,2	5,3%
Supermarketid	450,1	469,4	4,3%
Kaubamaja	100,9	102,8	1,9%
Autokaubandus	114,9	130,4	13,4%
Jalatsikaubandus	9,8	8,9	-9,6%
Kinnisvara	5,4	5,8	5,7%
EBITDA	50,8	71,2	40,2%
Supermarketid	24,6	24,6	0,3%
Kaubamaja	6,1	5,9	-3,6%
Autokaubandus	5,1	4,8	-6,7%
Jalatsikaubandus	0,2	-0,6	-456,0%
Kinnisvara	14,8	19,4	31,2%
IFRS 16	0,0	17,0	-
Puhaskasum	30,4	31,1	2,3%
Supermarketid	14,6	14,1	-3,1%
Kaubamaja	2,9	2,9	0,9%
Autokaubandus	3,7	3,3	-9,8%
Jalatsikaubandus	-0,4	-1,2	202,6%
Kinnisvara	9,7	13,5	38,6%
IFRS 16	0,0	-1,5	-



*suhe müügitulusse

Supermarketid

Supermarketite ärisegmendi 2019. aasta konsolideeritud müügitulu oli 469,4 miljonit eurot, kasvades aasta varasema perioodiga 4,3%. Kuu keskmine kaupade müügitulu müügipinna ruutmeetrile oli 2019. aastal 0,40 tuhat eurot, püüdes aasta varasemaga samal tasemel. Võrreldavate kaupluste kaupade müügitulu müügipinna ruutmeetri kohta oli 2019. aastal 0,38 tuhat eurot, kasvades 1,7%. Selveritest tehti 2019. aastal 40,3 miljonit ostu, mis ületas aasta varasemat 3,8%. Supermarketite segmendi 2019. aasta konsolideeritud maksueelne kasum oli 18,1 miljonit eurot, kahanedes võrrelduna eelmise aastaga 3,0%. Puhaskasum oli 14,1 miljonit eurot, kahanedes võrrelduna eelmise aastaga 0,4 miljonit eurot. Puhaskasumi ja tulumaksueelse kasumi erinevus tuleneb dividendidelt makstud tulumaksult - 2019. aastal oli dividendide tulumaks 0,1 miljoni euro võrra väiksem aasta varasemast. Dividendide madalam maksukoormus tuleneb muudatusest dividendide maksustamisel, mis lubab kolmandiku osas eelmise aasta dividendidest rakendada madalamat maksumäära.

Selveri 2019. aasta majandustulemusi mõjutas kahe kaupluse, Jõhvi ja Pelgulinna Selveri, ajutine sulgemine renoveerimiseks aruandeaasta lõpukuudel. Võrdlusbaas on osaliselt madalam kahe 2018. aasta viimases kvartalis avatud kaupluse võrra. Müügitulemusi mõjutasid positiivselt head tulemused värsketes toidukaupades ning efektiivsem kaubavarude juhtimine. Klientide ostukorvis olulise osakaaluga kalatoodete müüki mõjutas aasta viimases kvartalis klientide hirm kalatoodetes leiduda võiva listeerianakkuse ees, ehkki Selver ostab sisse tervisenõuetele vastavaid tooteid ja nii Selver kui Kulinaaria teevad pidevat seiret tagamaks müügil oleva või tootmist läbiva kauba kvaliteeti. Kasumi kujunemist on mõjutanud müügitulu kasv ja efektiivsem opereerimine kaupadega. Positiivset mõju on avaldanud investeringud, mis on võimaldanud kokku hoida halduskulusid ning ka töötajate töötunde. Vastukaaluks töötundide alanemisele on korrigeeritud töötajate tasusid. Aruandeaasta tulemust mõjutasid muudatused Alkoholiseaduses, mis tõi kaasa kulutused müügisaalide ümberehituseks, samuti ka kahe kaupluse renoveerimiseks tehtud ühekordsed kulutused.

Edukad tulemused olid jätkuvalt e-kaubanduse valdkonnas, kus müügitulu kasvas aastaga 34,7%. E-Selveri teeninduspiirkond laienes 2019. aastal kahel korral. 2019. aasta lõpuks oli teenusega kaetud kogu Tallinn ja

Harjumaa, Rapla ja osa Raplamaast ning Pärnu linn ja selle lähiümbrus. Lisaks Selveri tavakaupluse sortimendile saab e-Selverist koju tellida suuremat kodutehnikat ning muid tehnikakaupu. 2020. aasta algusest laienes e-Selveri teenus Tartusse, hõlmates ka Tartu lähipiirkonna. e-Selver on kõige suurema toidukaupade sortimendiga ning teeninduspiirkonnaga toidukaupade e-pood Eestis.

2019. aasta vältel laienes SelveEkspressi teenus 52 Selveri kauplusesse ja on saanud klientide poolt väga hea vastuvõtu. Aasta lõpu seisuga tehti iga teine ost kauplusest SelveEkspressiga.

Supermarketite segmenti kuulub aasta lõpu seisuga Selveri kauplustekett 53 Selveri kaupluse, e-Selveri, rändpoe ning kohvikuga, kogumüügipinnaga 101 tuhat m² ja keskusköök Kulinaaria OÜ.

2019. aastal oli Selver XXVII laulu- ja XX tantsupeo „Minu arm“ toetaja.

Kaubamajad

Kaubamajade ärisegmendi 2019. aasta müügitulu oli 102,8 miljonit eurot, ületades aasta varasemat müügitulu 1,9% võrra. Kaubamajade 2019. aasta keskmine müügitulu müügipinna ruutmeetrile oli 0,32 tuhat eurot kuus, mis on 2,7% kõrgem kui aasta varem. Kaubamaja e-pood kasvas aastaga 41,5%. Kaubamajade 2019. aasta maksueelne kasum oli 3,5 miljonit eurot, mis oli aastatagusest tulemusest madalam 7,3%. Kaubamajade 2019. aasta müügitulemust mõjutasid hästi õnnestunud suuremad kampaaniad. Nii kevadine kui ka sügisene Osturalli olid läbi aegade edukaimad. Ka septembri alguses toimunud Ilu Aja kampaania tõi läbi aegade parima tulemuse. Kuigi sügishooaja algus septembris oli väga positiivne, siis oodatud talveilmad aasta lõpul jäid saabumata ja üle keskmise soe talv mõjutas negatiivselt Kaubamaja tulemust. Siiski suudeti 2019. aasta kokkuvõttes varusid paremini juhtida ja marginaali kasvatada, millel oli positiivne mõju aasta kogukasumile.

I.L.U. kosmeetikakauplusi opereeriva OÜ TKM Beauty Eesti 2019. aasta müügitulu oli 4,9 miljonit eurot, kasvades 2018. aastaga võrreldes 5,8%. 2019. aasta kahjum oli 0,13 miljonit eurot, mis oli 2018. aasta kahjumist väiksem 0,04 miljoni euro võrra. 2019. aastal keskenduti e-poe aktiivsele käivitamisele ja digiturundusele. Seoses I.L.U. 10-aasta juubeliga värskendati brändi identiteeti.

Kaubamaja segmendis kajastatava turvaettevõtte kasv jätkus 2019. aastal kõigis valdkondades. Kaubamaja turvaosakonnast välja kasvanud turvateenus viidi 2012. aastal eraldi ettevõttesse Viking Security AS, mis on sealt alates aidanud palju kaasa kogu Grupi jaekaubanduse puudujääkide vähendamisele ja valvekulude säästmisele läbi parimate turvalahenduste. Tänapäevaks on ettevõtte kujunenud universaalseks turvaettevõtteks, kelle tooteportfellis on mitmeid turvateenuseid ja valvelahendusi alates lihtsamatest mehitatud ja tehnilise valve teenustest kuni keerulisemate valve- ja videosüsteemide projekteerimise, paigalduse ja hoolduseni. Eraldi valdkonnana pakub ettevõtte inventeerimisteenuseid jaekaubanduses. Viking Security kuulub Eesti Turvaettevõtete Liitu. Suuremate klientide hulka kuuluvad mitmed suured kaubandusettevõtted ja kõrgendatud turvalisust pakutakse Välisministeeriumile ja Kaitseministeeriumile. 2019. aastaks oli Viking Security kasvanud 9,6 miljoni eurose käibega Eestis tugevat neljandat turupositsiooni hoidvaks kasumlikuks ja kiiresti arenevaks turvaettevõtteks, kus töötas 350 töötajat. Ligi pool müügitulust teeniti väljastpoolt Gruppi. Kiireimat kasvu näitas tuleohutusteenuste valdkond, kus lisandus mitmeid uusi kliente ja käive kasvas 34%. Valveteenuste poolel olid olulised mitmed kombineeritud teenuste lepingud ja juhtimiskeskuse arendamine. Viking Security töötajat tunnustati ka Aasta Turvatehnik auhinnaga. Turvatehnika valdkond sõlmis mitmeid uusi suuri lepinguid ja laiendas tegevust arvutivõrkude ehituse valdkonda.

Autokaubandus

Autokaubandussegmendi 2019. aasta müügitulu oli 130,4 miljonit eurot. Müügitulu ületas 13,4% eelnenud aasta tulused, samas KIAde müügitulu kasvas aasta kokkuvõttes 9,6% ning jõudsalt kasvas ka Peugeot'de müük. Novembrist lisandus autode tooteportfelli uue automargina Škoda, mida aasta kahel viimasel kuul müüdi kokku 42. 2019. aastal müüdi Grupi autosegmendis kokku 5 704 uut sõidukit. Autokaubandussegmendi 2019. aasta maksueelne kasum oli 4,0 miljonit eurot, olles 9,2% aasta varasemast kasumist madalam.

2019. aasta kokkuvõtteks saab täheldada täisteenus-autorendiettevõtete ja lühirendiga tegelevate autoettevõtete osakaalu suurenemist. Fleet- ning hulgimüügitehingud põhinevad suuresti sellel kliendisegmendil. See ühtlasi tähendab müüdud sõidukite, käibe ja turuosa kasvu, kuid kasumimarginaali langust, mis kajastub ka Grupi autosegmendi tulemustes. Lisaks vähendasid segmendi kasumlikkust Tallinnas Viking Motorsi Opel'i uute sõidukite müügitulemused, mis on selges langustrendis Opel'i maaletooja vahetuse tõttu. Uue maaletooja muutunud äripoliitika ja strateegia on kaasa toonud Opel'i turuosa jätkuva kahanemise regioonis, mis on sundinud Grupi autosegmenti edaspidi loobuma uute Opel sõiduaudode ning tarbesõidukite müügist kui mittekasumlikust ärist. Opel'i järeleteeninduse pakkumisega jätkatakse.

2019. aasta novembri alguses avas Grupi autosegmendi Läti tütarettevõtte Verte Auto täiesti uue Škoda täisfunktsionaalsusega esinduse koos eraldi kasutatud autode müügi tarbeks rajatud kinnise müügisaaliga, mis on Lätis ainus omataoline. Škoda sõidukite populaarsus Balti regiooni klientide seas on teada ja hea on tõdeda, et Grupi autosegmendil õnnestus asendada Opel'i bränd suure potentsiaaliga Škoda brändiga.

Jalatsikaubandus

2019. aasta müügitulu jalatsikaubanduse segmendis oli 8,9 miljonit eurot, vähenedes eelneva aastaga võrreldes 9,6%. Segmendi 2019. aasta maksueelne kahjum oli 1,2 miljonit eurot, mis kasvas eelneva aastaga võrreldes 0,8 miljonit eurot. Jalatsikaubanduse segmendi 2019. aasta tulemused on mõjutatud kaupluste ümberpositsioneerimis plaanidest ja sellega seotud äriotsustest, samuti uuenenud majandustarkvara ja logistikateenuse juurutamisest. 2019. aasta alguses toimus ettevõtte muutus seoses kesklaos sulgemise ja logistikateenuse uue põhimõtte rakendamisega. Aasta jooksul renoveeriti Kristiine keskuse, Võru Kagukeskuse ja Tartu Kaubamaja SHU kauplus. Uuendati ABC King ja SHU sortimenti ning müügikeskkondade kontseptsioone, lisaks töötati välja uus SHU visuaalne identiteet. Aasta teises pooles juurutati uus äriarvestussüsteem ja vahetati välja kaupluste kassasüsteemid. 2020. aastal on plaanis jätkata kaupluste renoveerimist ning viia ellu 2019. aastal välja töötatud muudatused sortimendis ja kaupluste müügikeskkonnas.

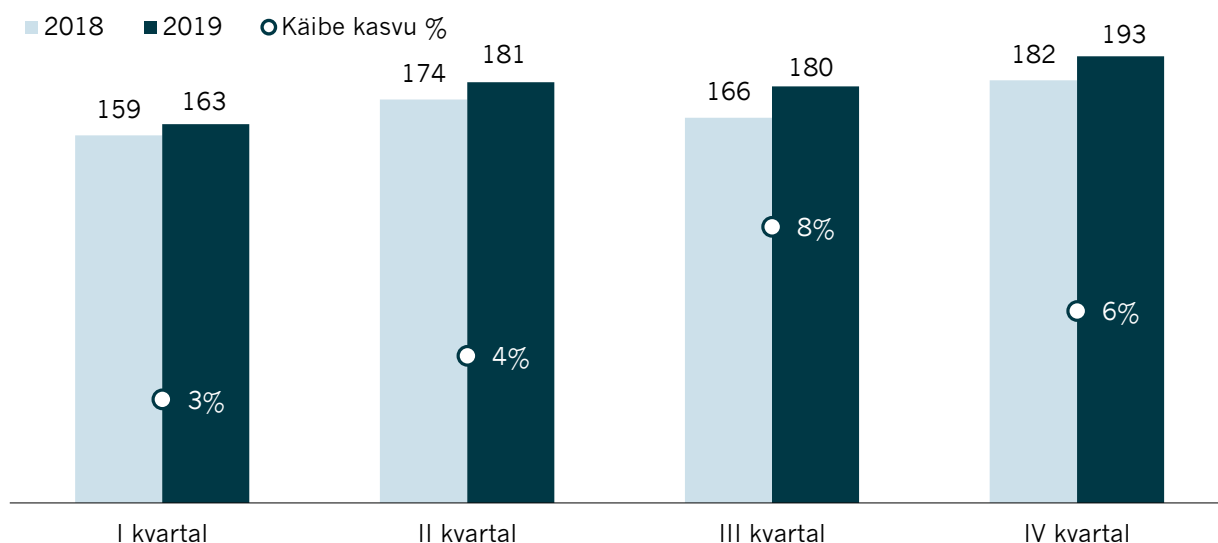
Kinnisvarad

Kinnisvarade segmendi 2019. aasta grupiväline müügitulu oli 5,8 miljonit eurot. Müügitulu kasvas möödunud aastaga võrreldes 5,7%. Kinnisvarade segmendi 2019. aasta maksueelseks kasumiks kujunes 14,7 miljonit eurot. Kasum kasvas möödunud aastaga võrreldes 43,3%. Segmendi müügikasvu avaldas mõju Läti kinnisvaraettevõtte poolt grupivälisele osapoolale üürile antud äripinnad. Stabiilset müügikasvu näitasid ka teised Grupi kinnisvarasegmendi ettevõtted. Segmendi grupisest kasumit kasvas Lätis aasta lõpus valminud Škoda müügisalongi ja kasutatud autode müügisalongi kasutuselevõtt, kulude vähendamine Läti kinnisvaraettevõttes ning Tallinnas elukondliku kinnisvara arendamist võimaldava kinnistu müügitulu. Aasta lõpus toimus iga-aastane kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine, mis segmendi kasumile märkimisväärset mõju ei avaldanud.

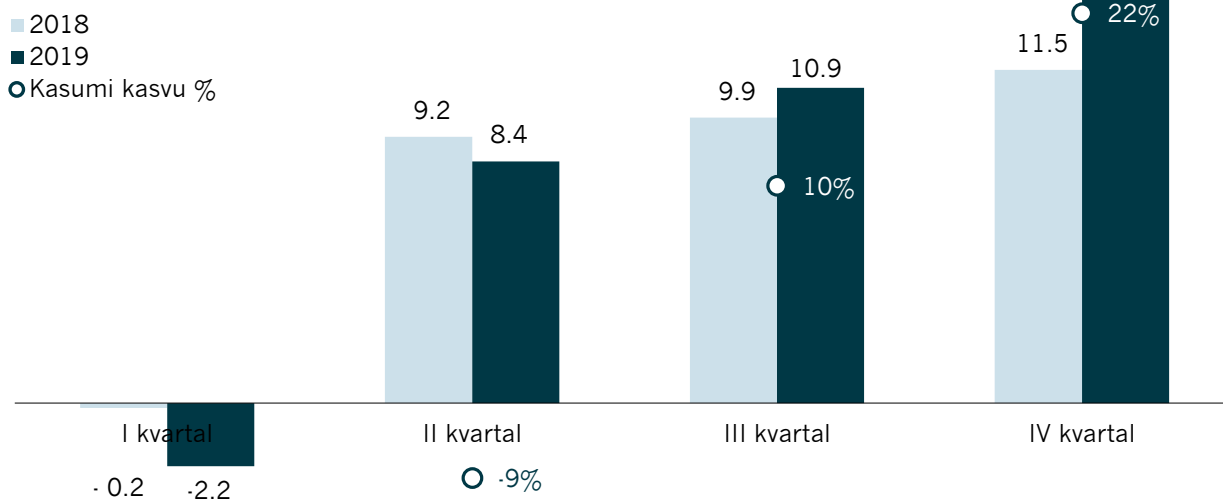
Äritegevuse hooajalisus ja riskid

Tallinna Kaubamaja Grupi äritegevuses ei ole suuri hooajalisi kõikumisi. Jaekaubandusele iseloomulikult on esimese kvartali müügitulu ligikaudu 10% madalam ja neljanda kvartali müügitulu ligikaudu 10% kõrgem kvartalite keskmisest müügitulust. Ajalooliselt mõjutab sesoonsus mõningal määral müügitulu neljandas kvartalis, mil müügitulu moodustab ligikaudu 27% kogu aasta müügitulust.

Grupp müügitulu 2019 ja 2018
(miljonites eurodes)

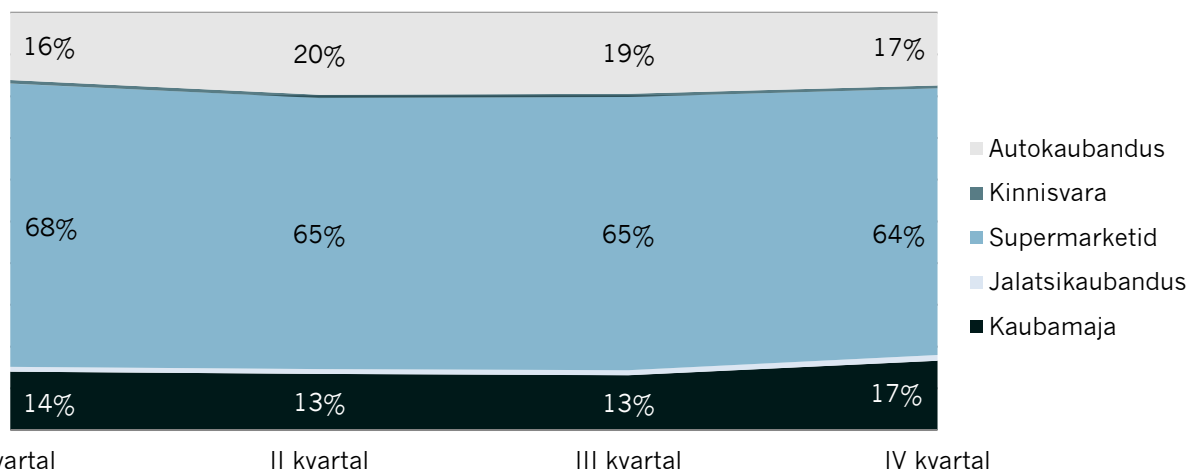


Grupi puhaskasum 2019 ja 2018
(miljonites eurodes)



Kvartalite lõikes on võimalik välja tuua teatud struktuurne muutus Grupi ettevõtete vahelises panuses müügitulemusse.

Tallinna Kaubamaja Grupi müügitulu jagunemine 2019. aastal



Jalatsikaubanduse ja Kinnisvara ärisegmentide kvartaalne müügitulu osakaal Grupi müügitulust jääb 1% juurde.

Grupi peamiste riskide kirjelduse ja riskijuhtimise põhimõtted leiab raamatupidamise aastaaruande lisast 4.

2020. aasta suunad

2020. aastal täitub Grupil 60. tegutsemisaasta. Ettevõtte pikaajalise võtmeks on olnud paindlikkus ja klientide soovidega kaasas käimine. 2020. aastal on plaanis mitmeid suuri arendusi, kus klientide ootuste täitmise kõrval pöörame järjest enam tähelepanu vastutustundlikkusele ning ökoloogilise jalajälje vähendamisele.

2020. aastal läheb Grupp üle kontorites ja Selveri kaupluste kliendipolele täielikumale prügisorteerimisele, lisades nii tööruumidesse kui kliendi teenindusalale jaotusega prügikogumise anumad, et vähendada oluliselt segaprügi teket. 2020. aastal plaanib Selver üle minna taaskasutatud ja biolagunevatest materjalidest valmistatud toidukarpidele kõikides 53 kaupluses üle Eesti. Kaubamaja viis koostöös Adapteriga läbi kile ja plastiku taaskasutuse ideekonkursi, mille võidutöö aitab selle teostumisel olulisel määral kaasa ühekordse plastiku kasutuse vähendamisele.

2020. aastal on kavas renoveerida kuni 3 Selveri kauplust, kus müügipindade uuendamise käigus vahetatakse uute ja energiaefektiivsemate vastu välja jahutus- ja külmastusteid, valgustus ning ventilatsiooni- ja kütteseadmed. Võrus kolib Selver kevadel uude asukohta Kagukeskuses. Kaardistame uusi atraktiivseid asukohti

võimalike uute kaupluste avamiseks. Panustame jätkuvalt tarkvara arendustesse tööprotsesside efektiivistamise eesmärgil – näiteks üleminek digihinnasiltidele, mis võimaldavad oluliselt kokku hoida töötajate aega ja paberit ning tagada kliendile korrektse hinnakuvamise. Jätkame e-kaubanduse arendamist suurendamaks võimekust kiiresti kasvava klientide hulga teenindamiseks. 2020 aasta alguseks laienes e-Selver Tartusse ja Tartumaale, teenindades praeguseks piirkonda, mis võimaldab 800 000 Eestimaa elanikul ja ettevõttel e-Selveri kojuveo teenust kasutada. 2020. aastal tähistab Selver 25 tegutsemisaasta täitumist.

Tallinnas jätkuvad Selveri Köögina tuntud Kulinaaria keskusköögi tootmishoone ehitustööd. Kulinaaria uue tootmishoone valmimine ning keskusköögi äritarkvara vahetus on kavandatud 2020. aastasse. Peale uue hoone valmimist on kavandatud vana tehasehoone renoveerimine ning kogu uuenenud tootmiskompleks peaks lõplikult valmima 2020. aasta lõpuks. Tootmise laienedes on oodata uusi tooteid valmistoidu kategoorias eestlaste armastatud kaubamärgi Selveri Kook alla ja uusi põnevaid kondiitritooteid Van Kook kaubamärgi alla. Uue tootmiskompleksi pindala kahekordistub 8000 ruutmeetri. Niivõrd suures tootmises on äärmiselt oluline efektiivne logistika tootmisprotsessis, et toodete teekond oleks läbimõeldud ja optimaalne, kuid samal ajal ka keskkonna- ja töötajasõbralik. Keskkonnasõbralikumal tootmise nimel automatiseeritakse senisest suurem hulk tööloike. Tootmise logistika automatiseeritud lahenduste korraldamiseks alustas Kulinaaria aruandeaastal ühise teadusprojekti Tallinna Tehnikaülikooliga. Pilootprojekti soovitud efektiivsuse korral võtab Kulinaaria mobiilsed robotid kasutusele ka valmivas tootmishoones. Pärast laienduse valmimist viiakse kogu tootmine vastavusse globaalse toiduohutuse standardiga, millega kaasneb BRC (British Retail Consortium) sertifikaat. Täielikult uueneb kogu seadmeпарк.

Grupi autokaubanduse segment kasvas turust kiiremas tempos kasvatades sellega jätkuvalt turuosa. Suurenenud teenindusmahude tagamiseks planeeriti juba varasemalt mitmete uute autosalongide lisamist. 2020. aastal on kavas kujundada Tallinnas Tammsaare tee 51 Opel müügisalong ümber kaasaegseks ja kõikidele standarditele vastavaks Peugeot müügi- ja teeninduskeskuseks ning renoveerida Viking Motors teine, Ülemiste müügiesinduse autosalong. Lisaks on kavas käivitada Tallinnas Läike tee 32/2 aadressil uus kaasaegne kereremondi töökoda. Lätis on plaanis teise autoesinduse ehitamine, mis saab olema „mono bränd“ KIA autokeskus.

Kaubamaja Tallinna uue müügituba edukast arhitektuurivõistluse läbiviimisest on möödas üle kahe aasta, kuid ehituslikult on võimalik kvartali hoonestamisega alustada pärast Tallinna linna poolt vajalike projekteerimistingimuste väljastamist, mistõttu Kaubamaja uue hoone ehitustööde algus on veel lahtine. 2020. aastal asub Kaubamaja planeerima arendustegevusi Viru Keskuse pindadel asuvates müügitubades. 2020. aasta sügisesse on planeerinud arendusi nii Toidu-, Ilu- kui ka Naistemaailma.

Aksia

Väärtpaberi informatsioon

ISIN	EE0000001105
Väärtpaberi lühinimi	TKM1T
Nominaal	0,40 EUR
Emiteeritud väärtpabereid	40 729 200
Noteeritud väärtpabereid	40 729 200
Noteerimise kuupäev	06.09.1996

Tallinna Kaubamaja Grupi aksia on noteeritud Tallinna Börsil 06. septembrist 1996 ja põhinimekirjas alates 19. augustist 1997. Emiteeritud on 40 729,2 tuhat ühte liiki nimelist lihtaktsiat nominaalväärtusega 0,40 eurot. Lihtaktsia omanikel on õigus osaleda kasumijaotuses. Iga lihtaktsia annab ühe hääle Tallinna Kaubamaja Grupi üldkoosolekul. Aktsiad on vabalt võõrandatavad, põhikirjakohaseid piiranguid ei ole, samuti ei ole ettevõtte ja aktsionäride vahel väärtpaberite võõrandamise piiranguid. Aktsionäride omavahelistes lepingutes sätestatud väärtpaberite võõrandamise piiranguid ei ole teada. Otsest olulist osalust omab NG Investeeringud OÜ. Spetsiifilisi kontrolliõigusi andvaid väärtpabereid ei ole emiteeritud.

Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse liikmetel ei ole õigust Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiaid emiteerida ja tagasi osta. Samuti ei ole ettevõttel juhatuse ega töötajatega kokkuleppeid, milles sätestataks hüvitised seoses Väärtpaberituru seaduse 19' peatükis sätestatud ülevõtmisega.

Dividendipoliitika

Grupp on eelnevatel aastatel järjepidevalt maksnud aktsionäridele dividende. Kutses aktsionäride üldkoosolekule, mis avaldati 25.02.2019, tegi juhatus ettepaneku maksta dividende 28,9 miljonit eurot ehk 0,71 eurot aktsia kohta. Aktsionäride üldkoosolek kiitis ettepaneku heaks. Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

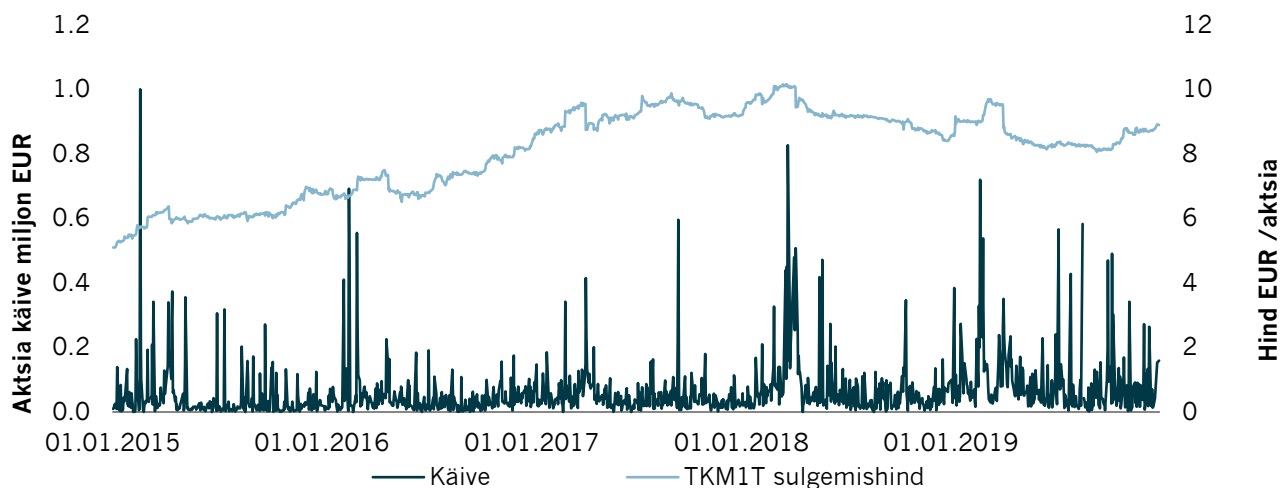
- Grupi jätkusuutlikkuse ja arengu tagamiseks vajaliku optimaalse kapitali struktuuriga;
- Väärtpaberiturul üldise kapitali-tootlusega;
- Tuumikaktsionäride dividendi-ootustega.

Grupil oli 31.12.2019 seisuga 7 897 aktsionäri ning aktsiad jagunesid:

Omanike struktuur	Aktsionäride arv	Aktsionäride osakaal%	Aktsiate osa-kaal%	Häälte osakaal
Eraisikud	7 128	90,3%	15,3%	15,3%
Eesti ettevõtted	700	8,9%	3,6%	3,6%
Eesti finantsasutused	14	0,2%	4,0%	4,0%
Välismaised ettevõtted	3	0,0%	0,1%	0,1%
Välismaised finantsasutused	50	0,6%	7,1%	7,1%
ING LUXEMBOURG S.A.	1	0,0%	2,9%	2,9%
OÜ NG INVESTEERINGUD	1	0,0%	67,0%	67,0%
Kokku	7 897	100,0%	100,0%	100,0%

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	Aktsionäride osakaal%	Aktsiate osa-kaal%	Häälte osakaal
1–100	2 638	33,4%	0,3%	0,3%
101–1 000	3 860	48,9%	3,7%	3,7%
1 001–10 000	1 273	16,1%	8,2%	8,2%
10 001–100 000	109	1,4%	6,8%	6,8%
100 001–1 000 000	15	0,2%	11,2%	11,2%
1 000 001–...	2	0,0%	69,9%	69,9%
Kokku	7 897	100,0%	100,0%	100,0%

Aktsia hind ning kauplemissstatistika Tallinna Börsil 01.01.2015 kuni 31.12.2019.



Aksia kauplemisajalugu

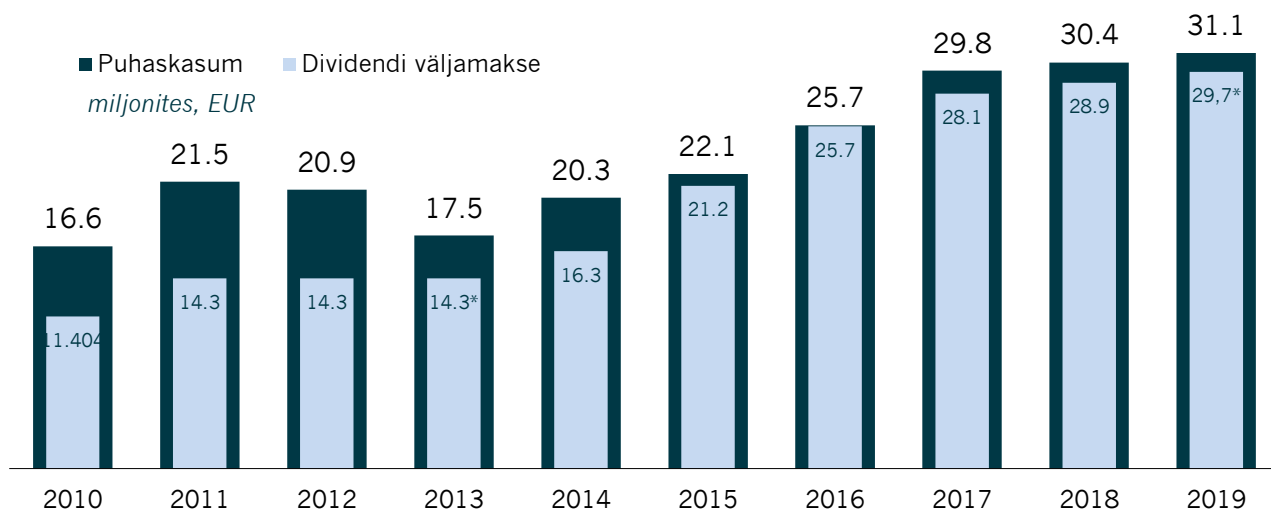
Eurodes

	2015	2016	2017	2018	2019
Keskmine aktsiate arv (1000 tk)	40 729	40 729	40 729	40 729	40 729
Kaubeldud aktsiaid (tk)	1 933 408	1 647 752	1 452 599	2 017 514	2 763 674
Dividend / puhaskasum	96%	100%	94%	95%	95%*
P/E	12,4	13,0	12,6	11,3	11,6
P/BV	1,5	1,6	1,8	1,5	1,59
Avamishind	5,1	6,72	8,29	9,28	8,46
Aksia hind, kõrgeim	7,0	8,30	9,90	10,25	9,72
Aksia hind, madalaim	5,03	6,49	8,27	8,32	8,06
Aksia hind, aasta lõpus	6,74	8,23	9,20	8,42	8,90
Aksia hind, aasta keskmine	6,07	7,25	9,23	9,26	8,60
Käive (miljon)	11,60	11,87	13,38	19,03	23,89
Turuväärtus (miljon)	274,51	335,20	374,71	342,94	362,49
Puhaskasum aktsia kohta	0,5	0,6	0,7	0,7	0,8
Dividend aktsia kohta	0,52	0,63	0,69	0,71	0,73*
Omakapital aktsia kohta	4,4	5,0	5,1	5,5	5,6

*vastavalt kasumi jaotamise ettepanekule

P/E = aktsia hind aasta lõpus / kasum aktsia kohta

P/BV = aktsia hind aasta lõpus / omakapital aktsia kohta



Isikuandmete kaitse

Grupp peab isikuandmete korrektset ja õiguspärast töötlemist oma tegevuse igas aspektis äärmiselt oluliseks ning tegeleb isikuandmete töötlemise korrektsuse tagamisega igapäevaselt tehes seda läbi olemasolevate süsteemide ja protsesside pideva kontrolli ja täiendamise ning vajadusel täiendavate kontrollmehhanismide loomise. Grupi eesmärgiks on igapäevaselt tagada klientide ja personali isikuandmete tõhus ja maksimaalne kaitse ning isikuandmete töötlemise vastavus kehtivatele õigusaktidele. Grupp kasutab isikuandmete kogumisel, säilitamisel ja töötlemisel asjakohaseid ja piisavaid tehnilisi ja korralduslikke turvameetmeid, mis tagavad isikuandmete järjepideva korrektse ja turvalise töötlemise.

Grupiülene andmekaitse spetsialist tegeleb regulaarselt Grupi ja tütarettevõtete teavitamise ja nõustamisega seoses andmekaitse õigusaktidest tulenevate õiguste ja kohustusega. Lisaks tegeleb andmekaitse spetsialist isikuandmete kaitsega seotud küsimuste lahendamise ja viib Grupi ettevõtete personali teadlikkuse tõstmiseks regulaarselt läbi andmekaitsealaseid koolitusi koos jooksva põhjaliku juhendamise ja.

Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus

Eetiline äritegevus kuulub Tallinna Kaubamaja Grupi põhiväärtuste hulka ja on meie jaoks oluliseks edufaktoriks. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendame kasumlikku kasvu, võidame sidusrühmade usalduse ning toetame ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist.

Suhtume väga tõsiselt vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete juurutamisse oma igapäevategevustes. Meie eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist igas tegevuses, alates kõige lihtsamast igapäevategevusest kuni mahukate investeerimisprojektideni.

SOTSIAALNE
VASTUTUS

PERSONALI
HEAOLU

INIMÕIGUSTE
JÄRGIMINE

VASTUTUS-
TUNDLIK
HANGE

KESKKONNA-
HOIDLIK
MÕTTEVIIS

VÕITLUS
KORRUPT-
SIOONIGA

Eetilisus, vastutustundlikkus ja jätkusuutlikkus tähendab Grupi jaoks kaugelt enam kui lihtsalt vastavust väliste nõuetega, see on meie pikaajalise äristrateegia ja igapäevase äritegevuse lahutamatu osa.

- Juhindume oma tegevuses eetilistest põhimõtetest. Hoolitseme selle eest, et meie töötajad tunneksid neid põhimõtteid ning järgiksid neid oma igapäevatoos.
- Tegutseme vastutustundlikult, võttes arvesse Grupi tegevuse mõju ümbritsevale looduskeskkonnale, elanike tervisele ja elukvaliteedile ning haakumist erinevate sidusrühmade huvidega.
- Väärtustame looduskeskkonda, milles tegutseme, ja seetõttu kasutame ressursse jätkusuutlikult ning otsime pidevalt uusi lahendusi säästlikumaks tarbimiseks.
- Väärtustame inimõigusi ja järgime nende täitmist Grupis ja kõigis Grupiga seotud tegevustes, sealhulgas Grupi tarneahelas.
- Võitleme korruptsiooniga lähtudes ausast ja läbipaistvast äripidamisest.
- Täidame meie tegevust reguleerivaid nõudeid. Selleks oleme korraldanud Grupis sisemised protseduurid ning kehtestanud korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas firmaautode kasutamist, majanduslike huvide deklareerimist, siseteabega ümberkäimist, väärtpaberitega tehingute tegemist, investeringute juhtimist, hangete läbiviimist, personali värbamist, riskide juhtimist, asjaajamist ja dokumendihaldust
- Toetame oma kliente, loome väärtust aktsionäridele ja anname oma panuse majandusse tervikuna.
- Anname oma sotsiaalse panuse ühiskonda ja pakume võimalusi ja toetust ka neile, kes vajavad rohkem abi ja tähelepanu.
- Oleme heaks naabriks kogukonnas, toetame ja julgustame keskkonnahoiu ning tervisliku eluviisiga seotud tegevusi.

Kõikehõlmav vastutustundlik ja keskkonnahoidlik mõtteviis on integreeritud Grupi ettevõtetesse ja äriprotsessidesse. Selline lähenemine hõlmab eelkõige hoolimist keskkonnast ja loodusressurssidest, inimõiguste järgimist, korruptsioonivastast võitlust, ausat ja avatud dialoogi töötajate, klientide, hankijate ja teiste huvigruppidega.

Kõrvuti eesmärgiga saavutada suurim võimalik efektiivsus, paneme igapäevaselt kõigis oma tegemistes rõhku keskkonnakaitsele ja püüame viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini.

Meile on oluline tõendada meie sotsiaalset ja keskkonnavalast vastutustundlikkust, olles avatud igakülgses kommunikatsioonis. Oleme valmis andma pädevat teavet nii kõigi Grupi ettevõtete, nende strateegiate ja eesmärkide kohta, kui kõnelema väiksema tähtsusega igapäevaprobleemidest. Ainult aus ja avatud dialoog ning koostöö kõigi huvigruppidega saab tagada pikaajalise eduka toimimise, arvestades tehnoloogia arengut kaasaegses maailmas.

Hea äritava

Eelkirjeldatud mõtteviisi edendamiseks on Tallinna Kaubamaja Grupp 2017. aastal kehtestanud Hea äritava, milles on koondatud ning kirjeldatud olulisemad põhimõtted, millest lähtuvalt Grupi töötajad, juhatuse ja nõukogu liikmed ning koostööpartnerid oma tegevuses juhinduvad.

Hea äritava on koostatud juhindudes siseriiklikest ning rahvusvahelistest suunistest ja põhimõtetest, sealhulgas Finantsinspektsiooni Hea Ühingujuhtimise tavast ja OECD juhistest rahvusvahelistele ettevõtetele, samuti ÜRO ettevõtluse ja inimõiguste juhtpõhimõtetest.

Hea äritava on avalikustatud Grupi kodulehel www.tkmgroup.ee.

Sotsiaalne vastutus

Grupp tunnetab oma rolli ja vastutust ühiskonnas ja teadvustab endale, et läbi oma tegevuste mõjutab Grupp ka ümbritsevat ühiskonda. Selle väljendamiseks järgime Grupis järgmisi valdavaks saanud sotsiaalse vastutuse põhimõtteid:

- Käsitleme Grupi Selveri keti kaupluseid kui regionaalseid kogukonna keskusi, mille ümber oleme koondanud mitmeid ühiskonnale olulisi avalikke teenuseid.
- Eelistame võimalusel, eriti just toidukaupade osas, kohalikku toodangut ja eestimaist väiketootjat.
- Viime Grupi kaubamajades ja kauplustes läbi kohalikku disaini ja tootjaid tutvustavaid üritusi.
- Osaleme aktiivselt sponsortegevuses ja –programmides ja viime läbi mitmesuguseid heategevuskampaaniaid.
- Toetame spordi populariseerimist läbi noortetöö ja profispordi edendamise.
- Toetame mitmeid väiksemaid ja suuremaid kultuuriprojekte, peamiselt väljaspool suuri linnu.
- Panustame puuetega inimeste tööhõive parandamisse ning pakume töökohti inimestele, kellel on tänapäeval tööjõuturul keerulisem konkureerida.
- Oleme riigile abiks töökohtade loomisel ja panustame riigi maksutuludesse.

Grupi ettevõtete poolt riigile ja kohalikele omavalitsustele tasutud maksud moodustasid 2019. aastal kokku 67,6 miljonit eurot, kasvades aastaga 8% (2018: 62,6).

Grupi maksude tasumine 2017, 2018 ja 2019
(miljonites eurodes)



Mõned näited Grupi ettevõtete tegevusest:

- Grupp on 2013. aastast läbiviidava arvamuskonkursi Edukas Eesti üks algatajatest ja suurtoetajatest. Konkursi raames ajalehes Äripäev ilmuvate arvamuskonkursside peaesmärgiks on tuua avalikku diskussiooni ideid Eesti majanduskasvu kiirendamiseks ja inimeste heaolu suurendamiseks.
- Alates aastast 1994 on Kaubamaja olnud vaderiks merikotkastele Tallinna Loomaaias.
- Kaubamaja on toetanud TTÜ meeskoori enam kui 15 aasta jooksul.
- Kaubamaja on viinud läbi mitmeid kampaaniaid koostöös heategevusorganisatsioonidega, kogudes muuhulgas raha loomade varjupaigale, paljulapselistele peredele jms. Oma toetustegevustes oleme eelkõige keskendunud lastega seotud projektidele. Hulgaliselt on toimunud pisemaid laste ja lasteasutustega seotud ettevõtmisi – laulukonkursside, spordipäevi ja koolipidusid, kus Kaubamaja on tublimaid meelepidanud meenetega. Koostöös meie klientidega viisime 2019. aasta lõpus Kaubamajas läbi heategevustoodete jõulumüügi, pool saadud tulust annetati Eesti Abi- ja Teraapiakoerte Ühingu tegevuse toetuseks, kellega koostööstöös aidatakse noori ja eakaid abivajajaid.
- Koostöös Uuskasutuskeskusega on Kaubamajas avatud statsionaarsed kogumispunktid kasutatud riidele ja jalatsitele. Reklaamikampaaniate käigus kasutatavaid materjale on annetatud taaskasutuseks lasteasutustele ja erivajadustega inimeste kasutuseks. 2018. aastal käivitunud koostöö taaskasutuse veebi-poega Emmy on olnud edukas ja jätkub ka edaspidi toetamaks moekaupade taaskasutamist ja annetamist heategevuseks.
- Kaubamaja väärtustab Eesti moekunsti ja propageerib igakülgset Eesti disainerite loomingut. Eesti tooted on Kaubamajas erimärgistatud, et tutvustada kohalikku disaini ka turistidele, Tallinna Kaubamaja Naistemaailmas on eraldi ala Eesti moekunstnike loomingule ja Kaubamaja vaateakendel ja müügipindadel toimusid aasta jooksul mitmed Eesti disaini tutvustavad väljapanekud. Ka tulevased moekunstnikud on Kaubamajale tähtsad – julgustame koolide moeetenduste korraldamist ja aitame täita auhinna lauda. Toetame näiteks noorte moeürituste "MoeP.A.R.K." ja "NoorMood" korraldamist ning oleme Eesti mainekaima moedisainiauhinna Kuldnõel peatoetaja.
- Kaubamaja ja Selver liitusid 2012. aastal Mitmekesisuse kokkuleppega, millega kohustuti järgima võrdse kohtlemise ja võimaluste põhimõtteid. Panustame Grupis mitmekesisuse arendamisele. Ettevõttes, kus on väärtustatud töötajate mitmekesisus, olgu selleks erinev vanus, rass, rahvus, usutunnistus, erivajadustega töötajad, on enam teadmisi, oskusi, kogemusi, vaatenurki ning salliv tööühiskond. Usume, et suudame seeläbi pakkuda paremat teenindust oma klientidele. 2018. aastal pälvis Kaubamaja ühena esimestest ettevõtetest Eestis mitmekesisuse märgise „Austame erinevusi“.
- Selver korraldas juba kuueteistkümnendat aastat heategevusprojekti „Koos on kergem“, mille raames annetakse raha haiglate laste- ja sünnitusosakondade toetuseks. Igas kaupluses kogutakse raha oma maakonnahaigla tarbeks. 2019. aastal koguti 105 400 eurot.
- Selver on viimased aastad teinud mitmekülgset koostööd heategevusorganisatsioonidega Shalom, Toidupank, SAK Fond ja kirikukogudused, et annetada realiseerimisaja lõpus olevaid toidukaupu puudust kannatavatele peredele. Nimetatud projektides osaleb täna ligikaudu 30 Selveri kauplust.
- Selver toetab järjepidevalt loomaparde Elistveres, Alaveskis ning Tartu loomade varjupaika.
- Selver toetab jätkuvalt noortesporti ja on võrkpalliklubi Selver Tallinn nimisponsor. Klubi eesmärgiks on võrkpalli propageerimine kogu Eestis, samuti noortetöö ja profispordi edendamine. Klubiline tegevus toimub läbi järgmiste väljundite:
 - Esindusmeeskond: Selver Tallinn;
 - Noorteklubi järelkasvu kasvatamiseks: Selver/Audentes;
 - Noortesporti propageerimine: Audentese Võrkpallikool.
- 2019. aastal jätkas Selver jalgpalliklubi FC Flora toetamist.
- Selver on Linnajooksude nimisponsor, kokku kuulub sarja 9 etappi, mis toimuvad üle Eesti.
- Selver toetab väiksemaid ja suuremaid kultuuriprojekte, peamiselt väljaspool suuri linnu. 2019. aastal aidati kaasa näiteks selliste sündmuste toimumisele nagu XXVII laulu- ja XX tantsupidu „Minu arm“, Birgitta Festival, Saaremaa Helisevate Orelite kontsert, Sõru Jazz, Järvi festival, Saaremaa Ooperipäevad, Hiiu Homecoming festival, Hiiu Folk, Intsikurmu Festival, huumorifestival Luige Nokk, aga samuti ka Grillfest Pärnus, Teatribuss koostöös Estonia teatriga ning meediapartnerlus ERSO-ga.

Personali heaolu ja motivatsioon

Grupi personalipoliitika eesmärk on väärtustada, arendada ja hoida Grupi töötajaid ühtsete põhimõtete järgi, mis hõlmab personalijuhtimist ja planeerimist, läbimõeldud värbamis- ja valikuprotsessi ning sellele järgnevat eesmärgipärast ja motiveerivat arengut ja seda toetava töökeskkonna loomist. Lähtume põhimõttest, et edu aluseks on lojaalsed, pühendunud, eetilised ja tulemustele orienteeritud töötajad.

LOJAALSUS

PÜHENDUMUS

EETILISUS

TULEMUSTELE
ORIENTEERITUS

Grupi personalipoliitika oluliseks osaks on personalijuhtimine, mis on iga juhi oluline ülesanne ja mille täitmine tagab sujuva koostöö ja hea töötulemuse. Grupi personalijuhtimise peamised põhimõtted on:

- Arendame oma töötajaid ja meeskonnatööd.
- Oleme avatud ja ausad ning julgustame mitmepoolset kommunikatsiooni.
- Julgustame töötajate enesejuhtimist ja individuaalset tulemuslikkust.
- Tugineme üksmeelele ja koostööle.
- Areneme organisatsiooniks, mis õpib iga töötaja kogemustest ja teadmistest.

Grupp on üks Eesti suurimaid tööandjaid. 2019. aastal töötas meie Grupis keskmiselt 4 273 töötajat, võrreldes 2018. aastaga vähenes töötajate arv 0,2% (2018: 4 283).

Grupp hindab pikaajalisi ja püsivaid töösuhteid, mis tagavad meie töötajatele stabiilsuse nende igapäevaelus ja kasvatavad aastate jooksul nende kompetentsi, läbi mille suureneb ka Grupi konkurentsivõime.

Üle 97% meie personalist töötas 2019. aasta lõpu seisuga alalise töölepingu alusel ja ligikaudu 3% tähtajalise töölepinguga. Tulles vastu töötajate soovidele ja võimalustele pakub Grupp võimalusi ka osalise tööajaga töötamiseks, 2019. aasta lõpu seisuga töötas üle 18% meie töötajatest osalise tööajaga (2018: 16%). Osalise tööajaga töötamise populaarsus on Grupis kasvanud iga aastaga, märkimisväärset kasvu võis täheldada ka 2019. aastal.

4 273

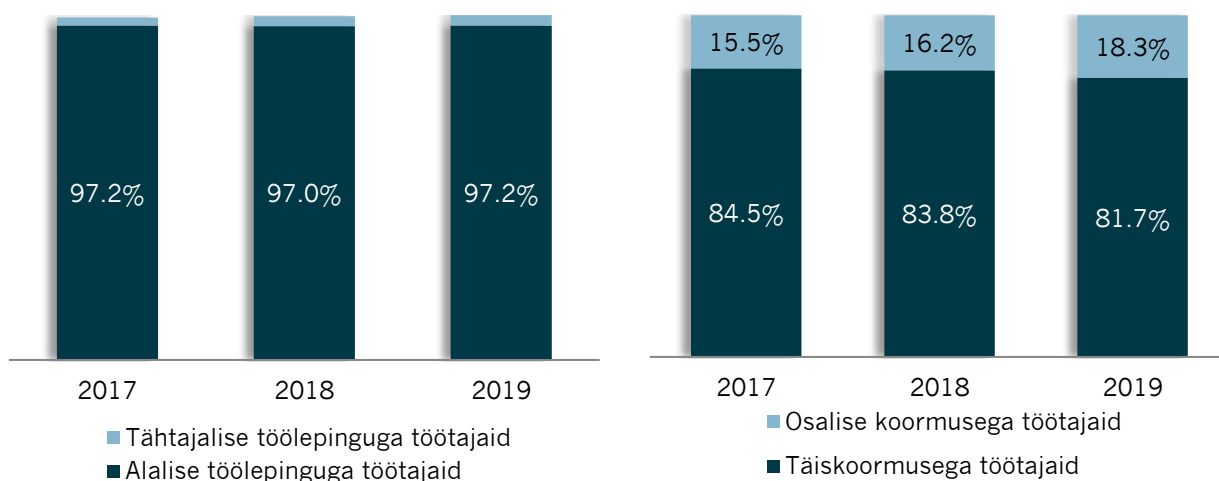
Aasta keskmine
töötajate arv
(2018: 4 283)

97,2%

Alalise töölepinguga
töötajaid
(2018: 97,0%)

18,3%

Osalise koormusega
töötajaid
(2018: 16,2%)



Arenguvõimaluste väärtustamine

Grupp hindab kõrgelt oma töötajate kogemust toetades töötajate pikaajalist ettevõttesisest stabiilset (nii vertikaalset kui horisontaalset) karjääri. Erinevad koolitus- ja atesteerimisprogrammid ning mitmesugused muud motiveerimisvahendid toetavad töötajate teenindusvalmidust, tulemustele orienteeritust ja pühendumist meie ettevõtetes.



Töötajatele pakutakse erialaseid täiendkoolitusi nii Eestis kui ka välisriikides. Grupi koolitustundide kogumaht ulatus 2019. aastal 14,3 tuhande tunnini. Mõnevõrra vähenes koolitustundide arv töötaja kohta, mis 2019. aastal oli keskmiselt töötaja kohta 3,4 tundi (2018: 4,6). Tähtsal kohal on ettevõtetes pakutavad oma ala spetsialistide poolt läbiviidavad sisekoolitused, mille mahtu ja valikut oleme järjepidevalt kasvatanud vastavalt töötajate vajadustele ning ootustele.

14,3 tuhat

Koolitustundide
kogumaht
(2018: ca 19,9 tuhat)

3,4 tundi

Koolitustundide maht
töötaja kohta
(2018: 4,6)

55

Praktikakohta
noortele
(2018: 71)

Kaubamaja sisekoolitus pakub kõrgetasemelisi teeninduse ja meeskonnatöö koolitusi. Süsteemne teeninduse juhtimine, kus koolitamine, hindamine ja tagasiside loovad ühtse terviku, võimaldas Kaubamajas 2019. aastal hoida ja veelgi parandada teeninduskvaliteedi taset. Sisekoolitajatena jagavad oma kogemusi juhid, kogenud spetsialistid ja Teenindusklubi liikmed.

Samuti jätkati Selveris tegevustega suurendamaks sisekoolituste mahtu ja Selveri sisekoolitajate poolt läbiviidavaid teeninduskoolitusi eesmärgiga veelgi parandada teeninduskvaliteeti ning pakkuda töötajatele võimalust ennast täiendada ning arendada. 2019. aastal osales Selveri sisekoolitusprogrammides kokku 1 270 töötajat. Hästi toimib ka eelmistel aastatel juurutatud mentorluse süsteem, mis aitab vähendada personali voolavust, tagada uue töötaja kvaliteetne väljaõpe ning kergendada ettevõttesse sisseelamist. Selveris on sisekoolituste läbiviijateks kaupluste juhatajad ja erinevate valdkondade spetsialistid. Sisekoolitajad annavad oma panuse nii uute töötajate sisseelamise protsessi kui juba kogenud töötajate teadmiste värskendamisse.

Ettevõtetes on jätkuvalt fookuses juhtimiskompetentside arendamine. 2019. aastal läbisid Kaubamaja juhid eesmärkide juhtimise arenguprogrammi. Esmakordselt toimus praktiline ja sisukas teeninduskonverents, kus osales üle 100 teenindustöötaja. Tagamaks Grupi ettevõtete juhtidele ja spetsialistidele võimalus saada osa ühest maailma parimast, Nordic Business Forum ärikonverentsist, leiti võimalused vaatamaks ühekoos videosilla vahendusel konverentsi otseülekanne.

Uute töötajate väljaõppeks ja sisseelamisperioodi tõhustamiseks on Grupis loodud koolitusprogrammid, mida viivad läbi erinevad spetsialistid, kelle kogemused pikaajalise staaži vältel tagavad koolituse kõrge kvaliteedi ja õppimise tulemuslikkuse. Uutele juhtidele määratakse sisseelamisperioodiks mentor ning uute töötajate sisseelamise toetamiseks toimib läbimõeldud juhendamissüsteem. Töötajate jätkuv areng ja motiveeritus tagatakse atesteerimis- ja pädevustasemete hindamise süsteemi abil, mis on vastavuses ettevõtete põhiväärtuste ja ametikohtade kompetentsimudelitega.

Töötajate järelkasvu tagamiseks on Grupp pakkunud tudengitele erinevaid praktikavõimalusi, 2019. aastal pakkusime praktikavõimalusi kokku 55-le noorele praktikandile. Meie Grupi ettevõtetel on hea koostöö ka üle Eesti paiknevate ametikoolide ja muude õppeasutustega, olles neile praktikabaasiks ning koostööpartneriks koolituste osas. Samuti oleme oma töötajatest tudengitele abiks kursuse- ning lõputööde kirjutamisel pakkudes võimalust kasutada Grupi ettevõtteid uurimisobjektina. Selline võimalus loob Grupi ettevõtetele järelkasvu edasipüüdlikest ja arenemissooviga inimestest.

2019. aastal on jätkunud aktiivne koostöö Töötukassaga nii praktikavõimaluste pakkumiseks kui töötajatele vabade ametikohtade vahendamiseks. Selver ja Kaubamaja on sõlminud Töötukassaga töövahenduse- ja koostöölepingu, mille eesmärgiks on leida erinevaid täiendavaid koostöövõimalusi töötajate värbamisel ja täiendõppel.

Koostöös Töötukassaga on Grupp panustanud puuetega inimeste tööhõive parandamisse ning pakkunud töökohtasid inimestele, kellel tänasel tööjõuturul on keerulisem konkureerida.

Töökeskonna väärtustamine

Grupp lähtub oma tegevustes põhimõttest, et turvaline töökeskond on meie personali üks põhiõigusi.

Töökeskonna ohutuse ja tervishoiu tagamiseks oleme loonud meetmete süsteemi, mis hõlmab tervisekontrolli, regulaarset väljaõpet tööohutuse nõuete osas (sh tuleohutus- ja esmaabikoolitused), riskianalüüside läbiviimist ning kaitsevahendite võimaldamist. Oleme Grupis loonud süsteemi töökeskonnavolinike aktiivseks kaasamiseks tervisliku töökeskonna eest hoolitsemisse. 2019. aastal oli Grupis kokku 62 tööõnnetuse juhtumit (2018: 44).

TURVALINE
TÖÖKESKKOND

ÜHIS-
ÜRITUSED

TERVLIKUD
ELUVIISID

MITMEKESISUS

Levinud on ühisüritused, mis panevad aluse heale õhkkonnale ja koostööle meeskondades. 2019. aastal jätkas Selver Kultuuriklubi projektiga, mille eesmärgiks on korraldada ettevõtte personalile ühiskülastusi erinevatele kultuuriüritustele nagu muuseumid, teatrietendused, kontserdid jne. Olulisemaid tähtpäevi tähistame ikka koos oma töötajatega, pidamaks neid meele ja hindamaks nende panust, korraldas Kaubamaja Niguliste muuseumis ja Eesti Rahva Muuseumis Tartus jõuluvastuvõttud, kuhu olid oodatud kõik ettevõtte töötajad. Suvel peeti Viljandimaal ühiseid suvepäevi.

Grupp toetab tervislike eluviiside järgimist töötajate seas, suurendades töötajate teadlikkust oma tervise eest hoolitsemisel, luues turvalise ja tervist säästva töökeskonna, võimalusi nii sportimiseks, lõõgastumiseks ning tervislikeks lõuna- ja puhkepausideks mugavas keskkonnas (puhketubades), perearstiteenuse kasutamiseks ning vererõhuaparaatide, massaažitoolide ja massaažiteenuse kasutamiseks. Grupi töötajad saavad kasutada individuaalseid ja meeskondlikke sportimisvõimalusi. Jätkuvalt osaletakse meeskondadega ka erinevatel rahvaspordiüritustel. Toetame tervislike eluviiside järgimist töötajate seas ja pakume töötajatele pere ja tervise eest hoolitsemisega seotud soodustusi. Toimuvad tervisenädalad töötajatele, kus soovitusi ja teadmisi jagavad paljud tervisespetsialistid ning -ekspertid.

Samuti panustame Grupis mitmekesisuse arendamisele väärtustades sallivat tööõhkkonda ja töötajate mitmekesisust, olgu selleks erinev vanus, rass, rahvus, usutunnistus või erivajadustega töötajad.

Tööjõukulud

Grupi tööjõukulud (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid 2019. aastal kokku 73,1 miljonit eurot, kasvades aastaga 8,0%. Kuu keskmine tööjõukulu töötaja kohta oli 2019. aastal 1 080 eurot, kasvades võrreldes 2018. aastaga 8,8%. Töötasusid on korrigeeritud määral, mis aitab hoida ära tööjõu volavuse kasvu ja efektiivsuse langust seoses värbamisvalikute kitsenemisega.

Tallinna Kaubamaja Grupi tööjõukulud aastatel 2017, 2018 ja 2019
(miljonites eurodes)

62.3

67.7

73.1

Inimõiguste järgmine ja vastutustundlik hange

Grupp kinnitab, et austab ÜRO poolt kehtestatud „Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni“ ja panustab selles deklaratsioonis kuulutatud eesmärkide tagamisse läbi inimõiguste ja põhivabaduste järgimise kõigis oma tegevustes.

Grupp on analüüsinud oma tegevusi ja hinnanud võimaliku riskikohana inimõiguste ja põhivabaduste kaitses Grupi tarneahela. Sellest tulenevalt oleme võtnud eesmärgiks järjepidevalt arendada oma hanke vastutustundlikkust ja jätkusuutlikkust. Vastutustundlikkus on meie hankeprotsessi oluline osa, mis hõlmab lisaks tootespetsiifilistele kvaliteedinõuetele ka mitte-diskrimineerimise põhimõtteid ning töö- ja inimõiguste austamist, pöörates suuremat tähelepanu hangetele kõrge sotsiaalse riskiga riikidest (nt Aafrika, Aasia, Lõuna- ja Kesk Ameerika riigid).

TOOTESPETSIIFILISED KVALITEEDINÕUDED

MITTE-DISKRIMINEERIMISE PÕHIMÕTTED

TÖÖ- JA INIMÕIGUSTE AUSTAMINE

2019. aastal hankisid Grupile tooteid kokku üle 2 900 tarnija. 77% Grupi tarnijatest on kohalikud ettevõtted. 41% kaupadest on kodumaist päritolu, toidukaupade osas on vastav näitaja 62%.

Sotsiaalse vastutuse seisukohalt on Grupil tarnijaid ka kõrgema sotsiaalse riskiga riikidest, sellisteks riikideks on meie jaoks mõned Aafrika, Aasia, Lõuna- ja Kesk Ameerika riigid. Ostud nendest riikidest on siiski väga minimaalsed ja moodustasid 2019. aastal ligikaudu 2,9% kõigist sisseostudest.

2 900

Tarnijaid

(2018: ca 3000)

77%

Oste kodumaiste
tarnijate vahendusel

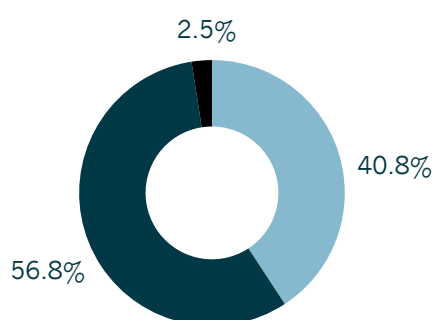
(2018: 74%)

41%

Kodumaist päritolu
kaubad

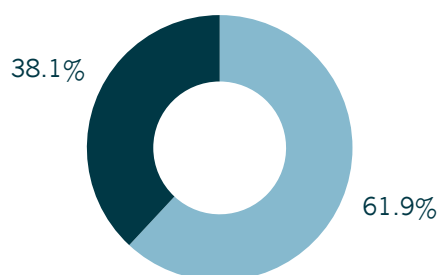
(2018: 42%)

Tallinna Kaubamaja Grupi kaupade
päritolu jagunemine 2019. aastal



- Kodumaist päritolu kaubad
- Välismaist päritolu kaubad
- Kaubad kõrge sotsiaalse riskiga riikidest

Tallinna Kaubamaja Grupi
toidukaupade päritolu jagunemine
2019. aastal



- Kodumaist päritolu toidukaubad
- Välismaist päritolu toidukaubad

„Private Label“ tooted

1,0% Grupi ostetud toodetest moodustavad „Private Label“ tooted, millest omakorda 12,7% on ostud kõrge sotsiaalse riskiga riikidest. Kõrge riskiga riikide toodete ulatus varieerub sõltuvalt tootekategooriatest, see on kõrgem tekstiilitoodete ja tööstuskaupade osas ja madalam toidukaupade osas.

Grupi põhimõte on vastutada omatoodete (*Private Label*) ja nende ohutuse eest. Selle tagamiseks oleme oma hangetes:

- Leidnud tootjad, kellel on võimekus toota just meile sobivaid tooteid.
- Analüüsinud toodete ja sealhulgas ka nendes kasutatava tooraine tootmise asukohaga seotud riske.
- Tuvastanud tootjatel vajalike sertifikaatide olemasolu ja vastavuse nõuetele.
- Sõlminud hankelepingud, mis sätestavad konkreetsete nõuded nii toodangule kui ka selles kasutatavale toormaterjalile.

Meie „Private Label“ toodete kvaliteet ja ohutus on järjepideva jälgimise all, teostame kontroll-analüüse ja kuu-lame klientide tagasisidet. Tooteid, mis on juba tootevalikusse jõudnud, testitakse vastavalt iga-aastasele riski-kontrolli kavale. Näiteks liha- ja kalatooted testitakse aastas mitmeid kordi, samas mitte-toidukaupu mõnevõrra harvemini.

Toodete jälgitavus ja päritolu

Grupi müügi- ja kauplustes müüdavate toodete jälgitavus ja nende päritolu tuvastamine on oluline nii Grupile kui ka meie klientidele. Sellest tulenevalt me:

- Väärtustame kohalikku kvaliteetset toitu ja pakume seda kliendile võimalikult suures ulatuses.
- Soosime võimalusel kohalikke tootjaid, sealhulgas ka väiketootjaid.
- Avalikustame toodete ja nendes kasutatava tooraine päritolumaad kliendile võimalikult selgelt ja lihtsalt.
- Jälgime töötingimusi ja inimõiguste austamist oma tarneahelas.

Oleme teadlikud meie klientide kasvavast eelistusest tarbida eelkõige kohalikku toodangut ja toidukaupu. Sellest tulenevalt oleme iga aastaga suurendanud kohaliku kauba valikut oma kaubamajades ja kauplustes. 2019. aastal moodustasid kodumaise päritoluga kaubad ligikaudu 41% kõigist kaupadest, toidukaupade osas on vastav näitaja 62%. Järgmistel aastatel on meie eesmärgiks veelgi täiendada ja suurendada kodumaise kauba valikut.

Grupi eesmärgiks on oma tarneahela väga hea tundmine ja selle läbipaistvuse tagamine, läbi mille me tuvastame toodetega seotud riskid ja võimalused ning toetame vastutustundlikku tootmist. Oleme läbi aastate näinud palju vaeva parandamaks töötingimusi meie tarneahelas.

Meie Grupi kaubamajades ja kauplustes müüdavate toodete ja nendes kasutatud tooraine päritolu oleme oma klientidele avalikustanud nii läbipaistvalt kui võimalik. Selveri keti kauplustes on müügil „Fair Trade“ märgiga tähistatud tooted, millega kinnitame oma klientidele, et nende toodete tootmisel ei ole kasutatud lapstööjõudu ja töötajatele on makstud õiglast palka.

Vastutuse teostamiseks tarneahelas viime läbi töötajate teadlikkust tõstvaid koolitusi. Vastavalt võimalustele külastame tootjate tehaseid saamaks ülevaadet tootmistingimustest ja arutamaks tootjatega meie ootusi ja tootja suutlikkust nendele vastata.

Grupis kantakse järjepidevalt hoolt selle eest, et tarnijatega kokkulepitud ja koostöös praktiseeritud alarmsüsteemid ja tegevused kahjustunud toodete tarne peatamiseks või kiireks tagasikutsumiseks enne toodete müügile jõudmist, oleksid tõhusad ja töökorras. 2019. aastal esines Grupi ettevõtetes kokku 56 tagasikutsumise juhtumit (2018: 31 juhtumit).

Kui meil peaks tekkima vähimgi põhjus kahtlustada, et mõni kliendini jõudnud toode on kahjustunud ja võib osutada ohtu tema tervisele, viiakse viivitamatult ja koordineeritult läbi nende toodete tarbijalt tagasikutsumine. Sellist põhimõtet kohaldatakse kõigis EU riikides sarnaselt. 2019. aastal esines 1 selline juhtum (2018: 2 juhtumit).

Lisaks eelnevale rakendatakse meie kaubamajade ja kaupluste toidukaupade osakondades igapäevaseid seiremeetmeid toodete värskuse ja kvaliteedi tagamiseks. Juhul, kui toode peaks olema mingil põhjusel kahjustunud, siis eemaldatakse see koheselt müügil.

Keskkond

Grupp teadvustab endale, et keskkonnahoidlik tegevus on aluseks tõhusalt toimiva keskkonna ja jätkusuutliku ühiskonna loomisel.

Kõrvuti eesmärgiga saavutada suurim võimalik efektiivsus, paneme igapäevaselt kõigis oma tegevustes rõhku keskkonnakaitsele ja püüame viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini. Oleme seadnud oma igapäevategevuse prioriteetideks inimese ja keskkonna. Seetõttu järgime nii oma töötajate väärtushinnangute kujundamisel kui ka oma igapäevategevuses vastutustundliku töö ja keskkonnohoiu põhimõtteid.

Grupp lähtub oma tegevuses järgmistest keskkonnapoliitilistest põhimõtetest, mille järgimine on kohustuslik kõigile meie töötajatele:

- Parandame oma tegevuse ressursitõhusust ja rakendame energiasäästumeetmeid.
- Vähendame jäätmeteket ja edendame jäätmete liigiti kogumist.
- Vältide ja vähendame paberikasutust, sealhulgas propageerime paberivaba dokumendiringlust ning digiallkirja kasutamist.
- Toode ja teenuste ostmisel lähtume keskkonnahoidlike hangete põhimõtetest, võimaluse korral eelistame eestimaiseid tooteid.
- Kaasame keskkonnapoliitika põhimõtete rakendamisse kõik oma töötajad ja võimaluste piires ka partnerid.
- Tagame oma töötajatele tervisliku ja sotsiaalselt vastutustundliku töökeskkonna ning toetame nende sportimisharjumusi.
- Jälgime ja hindame regulaarselt oma keskkonnategevuse tulemuslikkust.
- Jagame oma töötajate keskkonnateadlikkuse suurendamiseks igakülgset informatsiooni.

Tulenevalt Tallinna Kaubamaja Grupi ulatuslikust kaupluste võrgustikust on nii meie energiatarbimine kui ka jäätmete genereerimine suuremahuline. Seetõttu oleme võtnud eesmärgiks lähtuda kõigis meie tegevustes teadlikust ressursitarbimisest ja panustame jätkusuutlikusse arengusse, pöörates erilist tähelepanu oma tegevuste energiaefektiivsusele, jäätmete vähendamisele ja nende efektiivsele taaskasutamisele.

Teadlikkuse ja jätkusuutlikkuse tagamiseks on Grupi ettevõtted võtnud oma kohustuseks järjepideva keskkonnavalase informatsiooni kogumise. Saadud andmed on aluseks Grupi ökobilansi koostamisele, mis annab meile detailsema ülevaate nii tarbitavatest energiaressurssidest kui ka genereeritud jäätmetest. Alljärgnevas tabelis on välja toodud Grupi müügiplindade energia- ja veetarbimise näitajad, genereeritud jäätmed, süsihappegaasi emissioon ning keskkonnamõjuga kulud.

Tallinna Kaubamaja Grupi ökobilanss	2 0 1 7	2 0 1 8	2 0 1 9
*Tarbimine ja kulud müügiplinda ruutmeetritele			
Elektri tarbimine (KWh/m ²)	343	340	324
Kütte-energia tarbimine (KWh/m ²)	145	157	148
Reaktiivenergia tarbimine (Kvarh/m ²)	68	71	76

Grupp töötab järjepidevalt eesmärgiga parandada Grupi ettevõtete energiakasutuse efektiivsust, et seeläbi säästa meie energiaressursse. Olulisemateks meetmeteks selles protsessis on nii energiatarbimise ja -kulude jälgimine kui ka konkreetsete eesmärkide seadmine. Ülekaalukas osa Grupi energiakasutusest tuleneb meie kaubamajadest ja kauplustest - jahutus- ja külmastüsteemid, valgustus, ventilatsioon ja kütte. Energiaefektiivsusest lähtume nii oma igapäevategevustes kui ka suuremates investeeringuprojektides, nagu olemasolevate kaupluste renoveerimine või uute avamine. Parema jälgitavuse saavutamiseks oleme lähtunud põhimõttest jälgida Grupi energiaressursside tarbimist ettevõtete ja kaupluste tegevuskohapõhiselt, tagades seeläbi detailsema ülevaate.

Oluliseks võtmekohaks säästlikumas energiatarbimises on meie kaubamajade ja kaupluste energiaefektiivne valgustus. Järk-järgult oleme vahetanud varasemad valgustussüsteemid efektiivsemate led-valgustuse lahenduste vastu. Disainides valgustuslahendusi võtame arvesse nii ruumi, sisustuse kui kauba asetust eesmärgiga vähendada valgustust, ent tagades siiski piisava vajaliku valgustuse kogu kaupluses. Tulenevalt eelnevast oleme juba saavutanud märkimisväärse energiakulude kokkuhoiu ja jätkame aktiivselt selle protsessiga ka 2020. aastal.

Märgatavalt on kasvanud ka Grupi kaubamajades ja kauplustes kasutatavate jahutus- ja külmasüsteemide energiaefektiivsus. Selle saavutamiseks oleme vanemate, freooniga töötavate seadmete asemel järk-järgult kasutusele võtnud uusi, CO₂-süsteemil põhinevaid jahutus- ja külmasüsteemide seadmeid. Lisaks tunduvalt väiksemale energiatarbele on nende seadmete kasutamine ka oluliselt väiksema riskiga meie väliskeskkonnale. Lisaks eelnevale aitab energiaefektiivsust tagada klaasuste- ja katete paigaldamine kaupluste külmriiulitele, -lettidele ja -kirstudele.

Muude energiaefektiivsuse meetmete hulgas on suur mõju kütte- ja ventilatsiooniseadmete kontrollitud seadistamisel ja juhtimisel läbi kaughaldussüsteemide.

Innovaatilise ja tulevikku vaatava Grupina on meile väga oluline minna üle lahendustele, mis on nii keskkonda kui meie tööprotsesse vähem koormavad. Paberivabad digitaalsed alternatiivid on Grupis saanud standardiks nii turunduses, logistikas kui makselahendustes. Grupi paberivabast missiooni raames läheb Selver Eesti esimese jaeketina kõigis kauplustes üle elektroonilistele hinnasiltidele. Kuna värskete viljade hind muutub kõige sagedamini, siis esimeses etapis puudutab vastav muudatus puu- ja juurviljaosakondi ning plaanitakse lõpule viia veebruarikuuga.

Tallinna Kaubamaja Grupp soosib keskkonnasõbralikke pakendeid ja pakub alternatiive plastikule ja kilele. 2019. aastal oli erilise tähelepanu all kilekottide kasutamise vähendamine müügisaalides, aasta jooksul on Grupi kauplustest ringlusesse jõudnud üle miljoni kilekoti vähem kui 2018. aastal. Lisaks pakendite hulga vähendamisele paneme rõhku ka sellele, et käibel olevad pakendid oleks keskkonnasõbralikud ja valmistatud eelistatult juba taaskasutatud materjalidest. Meie kaubamajades ja kauplustes on müügil nii paberkotid kui ka mitmekordselt kasutatavad tekstiilkotid, viimaseid müüdi 2019. aastal ligikaudu 132 tuhat tükki, mis on 18% enam võrreldes eelmise aastaga. Oluliselt on kasvanud ka paberkottide ostmine, mida eelmisel aasta müüdi kokku üle 3 254 tuhande tüki ehk 52% enam kui aasta varem.

Lisaks tavapärastele väikestele kilekottidele on Selveri keti kaupluste puu- ja juurviljade pakendamiseks saadaval ka loodussõbralikud korduv-kasutatavad võrkkotid ja kassades on tavapärasele kilekotile alternatiivina saadaval ka bioloogiliselt lagunevad kilekotid. 2020. aastal plaanib Selver üle minna taaskasutatud ja biolagunevatest materjalidest valmistatud toidukarpidele.

100% Selveri keti kaupluses tekkivast paber- ja kilepakendijäätmetest suunatakse taaskasutusse. Vähendamaks oluliselt kauba transpordipakendite vedamise ja ladustamise mahtu, kasutab Selver oma logistikaprotsessis Bepco lihtsalt kokku pakitavad ja vastupidavad transpordikaste.

Vältimaks ohtlike jäätmete sattumist loodusesse, on Grupi kaubamajadesse ja kauplustesse paigaldatud kogumiskonteinerid. See annab meie kliendile võimaluse vabaneda lihtsalt oma kasutatud akudest ja patareidest, kasutatud väikeelektroonikast, paber-, klaas- ja plastikpakenditest. Kõikide toidukaupluste juurde oleme paigaldanud taaraautomaadid, mis koguvad pandimärgiga joogipakendeid.

Korruptsioonivastane võitlus

Tallinna Kaubamaja Grupp käsitleb korruptsioonina ametikohast tuleneva võimu ärakasutamist isikliku kasusaamise otstarbel ja teadvustab endale, et korruptsioon seab ohtu demokraatia ja inimõigused, õõnestab head valitsemist, sotsiaalset õiglust, halvendab riikide konkurentsivõimet ja majanduslikku arengut, seab ohtu demokraatlikud institutsioonid ning ühiskonna moraalsed alustalad.

HUVIDE KONFLIKTI
VÄLTIMINE

TEGEVUSTE LÄBIPAITSVUSE
TAGAMINE

TEADLIKKUSE
KASVATAMINE

Meie peamiseks eesmärgiks on korruptsiooni ennetamine, kuid olulist tähelepanu pöörame ka tegevuste kontrollile. Olulisemateks meetmeteks on huvide konflikti vältimine, tegevuste läbipaistvuse tagamine ja teadlikkuse kasvatamine Grupis.

Peamised korruptsioonivormid, mille ennetamisele Grupp muuhulgas keskendub on:

- altkäemaksu ehk pistise andmine ja võtmine;
- ametiseisundi ja mõjuvõimu kuritarvitamine;
- huvide konflikt;
- onupojapoliitika;
- omastamine;
- oskus- ja siseteabega kauplemine või selle kasutamine erahuvides.

Võitluses korruptsiooniga lähtume järgmistest põhimõtetest:

- Suhtlemisel töötajatega juhivad Grupi ettevõtete juhid regulaarselt tähelepanu, et korruptsiooni ükski vorm ei ole Grupis aktsepteeritav ja on vastuolus Grupi eetilistele tõekspidamistele.
- Lähtume eetilisest, ausast ja läbipaistvast äripidamisest ning rakendame sellele kaasa aitavaid meetmeid (nt korrad, juhendid, lepingud, deklaratsioonid jne).
- Suhetes koostööpartneritega järgime vastastikuselt ja igakülgset kõiki korruptsiooni ennetamise põhimõtteid.
- Korruptsioonijuhtumite ilmnemisel edastame vastava info politseile või prokuratuurile.

Tegevuste läbipaistvuse tagamiseks on Grupis kehtestatud korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas firmaautode kasutamist, majanduslike huvide deklareerimist, siseteabega ümberkäimist, väärtpaberitega tehingute tegemist, investeringute juhtimist, hangete läbiviimist, personali värbamist, riskide juhtimist, asjaajamist ja dokumendihaldust.

Tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse kontrolliga tegeleb Grupi siseauditi osakond. Teadlikkuse kasvatamise eesmärgiga viiakse Grupis regulaarselt läbi nii sisemisi kui väliseid koolitusi kasvatamaks nii juhatuse- ja juhtkonnaliikmete kui ka töötajate teadlikkust korruptsiooni ennetamisest ja vältimisest.

Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) on juhiste ja soovituslike reeglite kogum, mis on mõeldud järgimiseks eelkõige börsiettevõtetele. Tallinna Kaubamaja Grupp järgib valdavas ulatuses HÜT juhiseid vaatamata nende soovituslikule iseloomule. Järgnevalt on kirjeldatud Tallinna Kaubamaja Grupi juhtimis põhimõtteid ja 2019. aastal toimunud üldkoosolekut lähemalt ning põhjendatud HÜT punkte, mida ei järgita.

Üldkoosolek

Aktionäride õiguste teostamine

Aktionäride üldkoosolek on Tallinna Kaubamaja Grupi kõrgeim juhtimisorgan. Korraline üldkoosolek toimub üks kord aastas ning erakorralisi üldkoosolekuid võib juhatus kokku kutsuda seaduses ette nähtud juhtudel. Üldkoosoleku pädevuses on põhikirja ja aktsiakapitali muutmine, nõukogu liikmete valimine ja tasustamise otsustamine, audiitori määramine, majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamine ning muude põhikirjas ja seadustes ettenähtud küsimuste otsustamine.

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

Tallinna Kaubamaja Grupp avalikustas korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teate Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 25. veebruaril 2019 ning 26. veebruaril 2019 Eesti Päevalehes. Grupp võimaldas aktsionäridel esitada küsimusi päevakorras nimetatud teemade kohta nii teates esitatud e-posti aadressil kui ka telefoni teel ning tutvuda majandusaasta aruandega oma veebilehel ning oma asukohas Kaubamaja 1 Tallinnas alates 25. veebruarist 2019.

Tallinna Kaubamaja Grupi aktsionäride üldkoosolek toimus 21. märtsil 2019. aastal algusega kell 12.00 Tallinnas, aadressil Viru väljak 4 asuvas Sokos Hotell Viru konverentsikeskuses. Üldkoosolekul tehtud otsused on avalikustatud nii Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemis kui ka Tallinna Kaubamaja Grupi veebilehel.

Üldkoosoleku läbiviimine

Üldkoosolek saab vastu võtta otsuseid, kui kohal on üle poole aktsiatega esindatud häälest. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole üldkoosolekul esindatud häälest, juhul kui seadusega ei ole ette nähtud suurema hääleteenamusega nõuet.

2019. aastal toimunud korralise üldkoosoleku keeleks oli eesti keel ning koosoleku juhatajaks oli Tallinna Kaubamaja Grupi õigusdirektor Helen Tulve. Koosolekul osalesid ka nõukogu liikmed Jüri Kõo, Andres Järving ja Enn Kunila, juhatuse liige Raul Puusepp ning Aktsiaselts PricewaterhouseCoopers audiitorid Tiit Raimla ja Diana Tamme. Üldkoosolekul oli kohal 73,18% aktsiatega esindatud häälest. Kasumi jaotamist arutati üldkoosolekul eraldiseisva teemana ning selle kohta võeti vastu eraldi otsus.

Tallinna Kaubamaja Grupi põhikiri ei sätesta üldkoosolekul elektroonilist jälgimise või osalemise võimalikkust, kuna ettevõtte aktsionärid ei ole seda seni vajalikuks pidanud, mistõttu on Grupil seni puudunud ka vastavad tehnilised vahendid. Arvestades tehnoloogia laialdast kasutust, soovime pakkuda oma aktsionäridele mitmekesisemaid tingimusi ning kaalume elektroonilise osalemise võimalust. Tallinna Kaubamaja Grupi üldkoosolekul tuleb osaleda isiklikult või volituse alusel ja põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häälest.

Arvestades üldtõed 2019. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on Grupp täitnud 2019. aastal HÜT soovitusi aktsionäride informeerimisel, üldkoosoleku kokkukutsumisel ja läbiviimisel.

Juhatus

Juhatus on Tallinna Kaubamaja Grupi juhtimisorgan, mis esindab ja juhib Gruppi igapäevaselt. Vastavalt põhikirjale võib juhatusel olla üks kuni kuus liiget. Vastavalt äriseadustikule valib Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse liikme(d) nõukogu. Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse liikme(d) valitakse lähtudes sooneutraalsusest ja hinnates isikute tegelikku kompetentsi. Juhatuse liikme valimiseks on vajalik tema nõusolek. Juhatuse liige valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. Juhatuse liikme ametiaja pikendamist ei või otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemmäär. Käesoleval ajal on Tallinna Kaubamaja Grupi juhatus üheliikmeline. Juhatuse liikme Raul Puuseppa ametiaega pikendati 2020. aasta 21. veebruaril ning tema volitused lõpevad 6. märtsil 2023.

Juhatuse esimehe Raul Puuseppa ülesanded ja tasu on määratletud temaga sõlmitud ametilepingus, milles Gruppi esindas nõukogu esimees. Lepingu kohaselt makstakse juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu ning tal on võimalus saada tulemustasu kord aastas vastavalt Grupi eelmise aasta majandustulemuse konkreetsete, võrreldavate ning eelnevalt kindlaks määratud eesmärkide täitmisele. Täiendavaid boonuseid ja soodustusi Grupi juhatuse liikmel ei ole. 2019. aasta eest koos sellele eelnenud aasta tulemustasuga on juhatuse esimehele makstud tasusid kokku koos sotsiaalmaksudega summas 281 tuhat eurot (2018. aastal 278 tuhat eurot) ja arvestatud tasusid koos sotsiaalmaksudega summas 127 tuhat eurot (2018. aasta eest maksti tulemustasusid koos sotsiaalmaksuga 140 tuhat eurot).

Erinevalt HÜT punktis 2.2.1. sisalduvast soovitusel on Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse üheliikmeline. Tegemist on ajaloolise traditsiooniga. Grupi juhtkonda kuuluvad lisaks juhatuse liikmele finantsdirektor, õigusdirektor, IT direktor ja turundusdirektor. Kõik olulised otsused võtab Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse ja juhtkond vastu koostöös ettevõtte nõukoguga. Tallinna Kaubamaja Grupi juhtimisel tehakse tihedat koostööd ka tütarettevõtete juhtide ja vastavate valdkondade eest vastutajatega. Grupp on seisukohal, et selline juhtimisstruktuur kaitseb kõige paremini aktsionäride huve ning tagab ettevõtte jätkusuutlikkuse.

Grupi ja tema juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate Grupi jaoks oluliste tehingute tegemise otsustab ja selliste tehingute tingimused määrab Grupi nõukogu. 2019. ja 2018. aastal selliseid tehinguid ei toimunud. Samuti ei tekkinud nimetatud perioodidel huvide konflikte.

Nõukogu

Nõukogu planeerib aktsionäride koosolekute vahelisel perioodil Grupi tegevust, korraldab juhtimist ja teostab järelevalvet juhatuse tegevuse üle. Kontrolli tulemused teeb nõukogu teatavaks üldkoosolekule. Nõukogu annab juhatusele korraldusi Grupi juhtimise korraldamisel. Nõukogu otsustab Grupi arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle, kinnisasjade tehingute teostamise ning juhatuse poolt koostatud investeeringute ja aastaeelarve vastuvõtmise. Nõukogu koosolekud toimuvad korraliselt ja lähtuvalt vajadusest täiendavalt ka erakorraliselt, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul.

2019. aasta jooksul toimus 12 korralist nõukogu koosolekut ja 1 erakorraline nõukogu koosolek ning 2018. aastal toimus samuti 12 korralist ja 1 erakorraline nõukogu koosolek. 2019. aastal osalesid nõukogu esimees ja kaks nõukogu liiget kõigil 13 nõukogu koosolekul ja kaks nõukogu liiget 12 nõukogu koosolekul.

Nõukogul võib olla kolm kuni kuus liiget vastavalt üldkoosoleku otsusele ning liige valitakse kuni kolmeks aastaks. Nõukogu töö korraldab nõukogu esimees.

22. märtsil 2018 toimunud üldkoosoleku otsusega valiti Grupi nõukogu liikmeteks Andres Järving, Jüri Käo, Enn Kunila, Meelis Milder (sõltumatu nõukogu liige) ja Gunnar Kraft (sõltumatu nõukogu liige). Praeguste nõukogu liikmete volitused lõpevad 19. mail 2021. Nõukogu otsusel jätkas nõukogu esimehena Jüri Käo, kes on olnud Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liige alates 1997. aastast ja nõukogu esimees katkematuult alates 2009. aastast. Samuti on ta varasemalt olnud nõukogu esimees aastatel 2000-2001.

Vastavalt 22. märtsil 2018 toimunud korralise üldkoosoleku otsusele on Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liikme tasu 2 000 eurot kuus, nõukogu esimehel 2 400 eurot kuus. 2019. aastal on arvestatud Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liikmetele nõukogu liikme tasu koos sotsiaalmaksudega 166 tuhat eurot, sealhulgas nõukogu esimehele 38 tuhat eurot (2018. aastal 134 tuhat eurot, sealhulgas nõukogu esimehele 31 tuhat eurot).

Juhatuse ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad Tallinna Kaubamaja Grupi huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus, juhtkond ja nõukogu töötavad ühiselt Grupi strateegia arendamise nimel. Juhatus ja juhtkond lähtuvad juhtimisotsuste tegemisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhistest.

Juhatus teavitab nõukogu korrapäraselt kõikidest olulistest asjaoludest, mis puudutavad Grupi tegevuse planeerimist ja äritegevust ning juhib eraldi tähelepanu olulistele muutustele Tallinna Kaubamaja Grupi äritegevuses. Juhatus edastab nõukogule andmed, sh. finantsaruanded, piisava ajavara enne nõukogu koosoleku toimumist. Grupi juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest.

Grupile teadaolevalt ei ole sõlmitud aktsionäridevahelisi kokkuleppeid, mis käsitlevad aktsionäriõiguste kooskõlastatud teostamist.

Põhikirja muutmine

Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud häälest, kui põhikirjas

ei ole sätestatud suuremat häälteenamuse nõuet. Tallinna Kaubamaja Grupp AS põhikirjas ei ole suuremat häälteenamuse nõuet. Põhikirja muutmise otsus jõustub vastava kande tegemisel äriregistrisse.

Olulist osalust omavad aktsionärid

Seisuga 31.12.2019 jagunes Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiakapital summas 16 292 000 eurot 40 729 200 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,40 eurot. Kõigi emitteeritud aktsiate eest on tasutud.

Olulist osalust omavaks aktsionäriks on OÜ NG Investeeringud, kellele kuulub 67,0% Grupi aktsiatest.

Tallinna Kaubamaja Grupis puuduvad spetsiifilisi kontrolliõigusi andvad eri liiki aktsiad, mis tooks kaasa aktsionäride ebavõrdse kohtlemise hääletamisel.

Teabe avaldamine

Tallinna Kaubamaja Grupp kohtleb kõiki aktsionäre võrdselt ja teavitab kõiki aktsionäre olulistest asjaoludest võrdselt, kasutades nii enda veebilehte kui ka NASDAQ Tallinna börsi infosüsteemi.

Tallinna Kaubamaja Grupi veebileht www.tkmgroup.ee sisaldab Grupi ja võtmetöötajate üldtutvustust, börsiteateid ja aruandeid. Aasta- ja vahearuannetest leiab info Grupi strateegia ja finantstulemuste kohta, kui ka aruande Hea Ühingujuhtimise Tava osas. Koos majandusaasta aruandega tehakse veebilehel aktsionäridele kättesaadavaks äriseadustiku § 333 lõikes 1 nimetatud nõukogu kirjalik aruanne aastaaruande kohta. Börsiteadete alajaotuses on avaldatud info nõukogu koosseisu ja audiitori kohta, üldkoosoleku otsused ja muud olulisem info.

Finantsaruandlus ja auditeerimine

Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse ülesanne on korraldada Grupi sisekontrolli süsteem ja riskijuhtimine viisil, mis tagab avalikustatavate finantsaruannete korrektsuse. Grupp avalikustab igal aastal konsolideeritud auditeeritud majandusaasta aruande ning majandusaasta jooksul konsolideeritud kvartaalsed vahearuanded, mis on avalikustatud läbi NASDAQ Tallinn börsi infosüsteemi ning on avalikult kättesaadavad Grupi kodulehel. Lisaks avalikustatavatele finantsaruannetele kogutakse kvaliteetsete ja korrektsete finantsnäitajatega sümbioosis juhtimisinfot ning koostatakse juhtimisaruandeid tagamaks Grupi ettevõtete adekvaatne juhtimine.

Finantsaruandluse protsessiga seotud sisekontrolli- ja riskijuhtimissüsteemide eesmärk on tagada Grupi finantstulemuste ühtlustatud ja usaldusväärne aruandlus, mis on kooskõlas kohaldatavate seaduste ja määrustega ja Grupis kinnitatud arvestus- ning aruandluspõhimõtetega. Riskijuhtimise põhimõtted on määratletud Grupi riskijuhtimise raamistikus, mis sätestab riskide tuvastamise, hindamise, prioriseerimise ja maandamisega seotud tegevused ning valdkonnaga seotud mõisted, rollid ja vastutused. Täiendavalt on riskijuhtimise ja sisekontrolli tegevused korraldatud Grupi ja selle tütarettevõtete töökorraldustega, mis kirjeldavad erinevate protsesside toimimist.

Grupi finantsvaldkond koos raamatupidamis- ja juhtimisarvestusega on Grupi finantsdirektori haldusalas, kes vastutab finantsaruandluse riskide tuvastamise ja hindamise eest, määratleb finantsaruandlusega seotud põhimõtted, korraldab raamatupidamiseks ja aruandluseks vajalikud vahendid ning koostab Grupi avaldatud ametlikud finantsaruanded. Finantsaruandluse protsesse ja süsteeme arendatakse pidevalt. Riskianalüüs viiakse läbi igal aastal. Nimetatud riskianalüüs on aluseks järelevalve- ja kontrollimeetmete edasisele arendamisele ning aruandluse kontrollpunktidele, et vältida riskide realiseerumist. Grupi siseaudit teostab järelevalvet sisekontrolli süsteemi toimimise, muu hulgas finantsaruandlusega seotud protsesside, üle. Grupi raamatupidamine, finantseerimine, infotehnoloogia haldamine ja kindlustamine on korraldatud tsentraalselt.

Grupi finantsprotsessid ja –aruanded läbivad iga-aastasse finantsauditi, mille viib läbi nõukogu poolt üldjuhul konkursi tulemusena valitud ning üldkoosoleku poolt kinnitatud audiitor. Audiitorid nimetatakse ühekordse audiitorkontrolli tegemiseks või teatud tähtjaks. Audiitorite tasustamise korra määrab juhatuse. 2019. aasta üldkoosoleku otsusega on 2019. aasta raamatupidamise aastaaruande sõltumatuks vandeaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC).

Ettevõtte audiitor on Grupile 2019. aasta jooksul osutanud piiratud kindlustandvat töövõttu pakendiaruande kontrollimiseks, maksunõustamisteenust ja mõningaid teisi Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse kohaselt lubatud nõustamisteenuseid. Oleme arvamisel, et 2019. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC vaheauditi raames ja lõppauditi osas enne järeldusotsuse väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 85-91.

Auditikomitee

Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i auditikomitee on nõukogu moodustatud organ, mille ülesanne põhimääruse järgi on nõukogu nõustamine järelevalve teostamisega seotud küsimustes. Selleks teostab auditikomitee järelevalvet:

- raamatupidamise põhimõtetest juhindumise;
- finantseelarve ja -aruandluse koostamise ning kinnitamise;
- välisauditi teostamise sõltumatuse, piisavuse ja seaduslikkuse;
- sisekontrollisüsteemi ja riskijuhtimise tõhususe;
- Grupi tegevuse seaduslikkuse monitooringu osas.

Oma ülesannete täitmisel teeb auditikomitee koostööd nõukogu, juhatuse, sise- ja välisaudiitorite ning vajadusel väliste ekspertidega.

Auditikomitee koosseisu kuulub 5 liiget, kes määratakse nõukogu poolt kolmeks aastaks. 2019 aastal olid auditikomitee liikmeteks Andres Järving (esimees), Jüri Käo, Gunnar Kraft, Kaia Salumets ja Kristo Anton.

Auditikomitee koostab põhimääruses toodud eesmärkide täitmise kohta iga-aastase koondaruande nõukogule, milles annab ülevaate oma tegevusest.

Tulenevalt oma kohustustest annab auditikomitee jooksvaid hinnanguid ja teeb ettepanekuid nõukogule, juhatusele, siseauditile ja/või välisauditi teostajale.

Aruandeperioodil toimus 10 korraliselt planeeritud auditikomitee koosolekut.

Juhataja kinnitus ja allkiri tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et peatükkidest „Grupi tegevuse ülevaade“, „Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus“ ning „Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne“ koosnev tegevusaruanne annab õige ja õiglase ülevaate aruandeperioodi jooksul toimunud olulistest sündmustest ning nende mõjust raamatupidamisaruandele, sisaldab peamiste riskide ja ebaselguste kirjeldust ning kajastab olulise tähtsusega tehinguid seotud osapooltega.



Raul Puusepp
Juhataja

Tallinnas, 21. veebruaril 2020

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhataja kinnitab lehekülgedel 35 kuni 84 toodud Tallinna Kaubamaja Grupp ASi 2019. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt emaettevõtja ja kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Tallinna Kaubamaja Grupp AS ja tema tütarettevõtjad on jätkuvalt tegutsevad.



Raul Puusepp
Juhataja

Tallinnas, 21. veebruar 2020

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2019	31.12.2018
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	5	40 629	37 235
Nõuded ja ettemaksed	6	16 904	16 093
Varud	8	78 305	78 212
Käibevara kokku		135 838	131 540
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	11	114	113
Sidusettevõtjad	10	1 721	1 738
Kinnisvarainvesteeringud	12	60 458	59 866
Materiaalne põhivara	13	319 192	212 687
Immateriaalne põhivara	14	4 990	5 133
Põhivara kokku		386 475	279 537
VARAD KOKKU		522 313	411 077
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	15	46 448	26 002
Võlad ja ettemaksed	17	89 831	90 775
Lühiajalised kohustused kokku		136 279	116 777
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	15	157 876	68 313
Pikaajalised eraldised ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud		322	370
Pikaajalised kohustused kokku		158 198	68 683
KOHUSTUSED KOKKU		294 477	185 460
Omakapital			
Aktsiakapital	19	16 292	16 292
Kohustuslik reservkapital		2 603	2 603
Ümberhindluse reserv		93 496	95 587
Konverteerimiserinevused		-149	-149
Jaotamata kasum		115 594	111 284
OMAKAPITAL KOKKU		227 836	225 617
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		522 313	411 077

Lisad lehekülgedel 40 - 84 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2019	2018
Müügitulu	20	717 223	681 181
Muud äritulud		5 113	1 494
Müüdnud kaubad, kasutatud materjalid ja teenused	8	-535 410	-507 182
Mitmesugused tegevuskulud	21	-41 917	-56 033
Tööjõukulud	22	-73 113	-67 710
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13,14	-30 743	-13 426
Muud ärikulud		-715	-992
Ärikasum		40 438	37 332
Finantstulud	23	1	1
Finantskulud	23	-2 982	-810
Kasum sidusettevõtja aktsiatelt	10	203	214
Kasum enne tulumaksustamist		37 660	36 737
Tulumaks	18	-6 523	-6 299
Aruandeperioodi puhaskasum		31 137	30 438
Muu koondkasum			
<i>Kirjed, mida ei klassifitseerita edaspidi ümber kasumiaruandesse</i>			
Maa ja ehitiste ümberhindlus	13	0	15 266
Aruandeperioodi muu koondkasum kokku		0	15 266
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM		31 137	45 704
Tava-ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	24	0,76	0,75

Aruandeperioodi puhaskasum ja muu koondkasum on omistatav emaettevõtja omanikele.

Lisad lehekülgedel 40 - 84 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2019	2018
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Puhaskasum		31 137	30 438
<i>Korrigeerimised:</i>			
Intressikulu	23	2 982	810
Intressitulu	23	-1	-1
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13,14	30 632	13 329
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus	12	-359	-42
Kahjum põhivara müügist ja mahakandmisest	13	111	97
Kasum põhivara müügist	13	-3 849	-398
Kasum kinnisvarainvesteeringu müügist	12	0	-39
Kapitaliosaluse meetodi mõju	10	-203	-214
Dividendide tulumaksu kulu	18, 19	6 452	6 249
Varude muutus	8	-287	-2 026
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6	-812	36
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17	-997	5 216
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU		64 806	53 455
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetus (v.a. kapitalirent)	13	-22 598	-15 991
Materiaalse põhivara müük	13	5 597	9 723
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-111	0
Kinnisvarainvesteeringute müük	12	0	676
Immateriaalse põhivara soetus	14	-585	-95
Saadud dividendid	10	220	200
Saadud intressid	23	1	1
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-17 476	-5 486
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	15	25 246	84 060
Saadud laenude tagasimaksed	15	-25 652	-92 838
Arvelduskrediidi saldo muutus	15	9 785	-457
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksed	15	-14 970	0
Makstud intressid rendikohustuselt	15	-2 031	0
Makstud dividendid	19	-28 917	-28 102
Dividendide tulumaks	18, 19	-6 452	-6 249
Makstud intressid	23	-945	-810
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU		-43 936	-44 396
RAHAVOOD KOKKU		3 394	3 573
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	37 235	33 662
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	40 629	37 235
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 394	3 573

Lisad lehekülgedel 40 - 84 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Aktisia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Ümber- hindluse reserv	Konver- teerimis- erinevused	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2017	16 292	2 603	82 124	-255	107 252	208 016
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	30 438	30 438
Maa ja ehitiste ümberhindlus	0	0	15 266	0	0	15 266
Konverteerimiserinevused	0	0	0	106	-106	0
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	15 266	106	30 332	45 704
Ümberhinnatud maa ja ehitiste kulumi ümberklassifitseerimine	0	0	-1 803	0	1 803	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-28 103	-28 103
Saldo seisuga 31.12.2018	16 292	2 603	95 587	-149	111 284	225 617
Saldo seisuga 01.01.2019	16 292	2 603	95 587	-149	111 284	225 617
IFRS 16 rakendamisest tulenev mõju	0	0	0	0	0	0
Korrigeeritud omakapital seisuga 01.01.2019	16 292	2 603	95 587	-149	111 284	225 617
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	0	31 137	31 137
Aruandeperioodi koondkasum kokku	0	0	0	0	31 137	31 137
Ümberhinnatud maa ja ehitiste kulumi ümberklassifitseerimine	0	0	-2 091	0	2 091	0
Makstud dividendid	0	0	0	0	-28 918	-28 918
Saldo seisuga 31.12.2019	16 292	2 603	93 496	-149	115 594	227 836

Täpsem informatsioon aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 19.

Lisad lehekülgedel 40 - 84 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1 Üldine informatsioon

Tallinna Kaubamaja Grupp AS („ettevõtja“) ja tema tütaretevõtjad (koos „Tallinna Kaubamaja Grupp“ või „Grupp“) on jaekaubanduse ja sellega seotud teenuste osutamisega tegelevad ettevõtted. Tallinna Kaubamaja Grupp AS on 18. oktoobril 1994 Eesti Vabariigis aadressil Kaubamaja 1, Tallinn, registreeritud äriühing. Tallinna Kaubamaja Grupp ASi aktsiad on noteeritud NASDAQ Tallinna börsil. Tallinna Kaubamaja Grupp AS enamusaktsionär on OÜ NG Investeeringud (lisa 28), mille enamusomanik on NG Kapital OÜ. NG Kapital OÜ on Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja.

Käesolev konsolideeritud aruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 21. veebruaril 2020. Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule kiidab majandusaasta aruande heaks ettevõtte nõukogu ja kinnitab aktsionäride üldkoosolek.

Lisa 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Koostamise alused

Tallinna Kaubamaja Grupi 2019. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS), nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud maa ja ehitiste puhul, mis on ümber hinnatud ning kajastatud ümberhindluse meetodil, nagu on kirjeldatud vastavates arvestuspõhimõtetes ning kinnisvarainvesteeringud, mis on kajastatud õiglases väärtuses.

Tallinna Kaubamaja Grupi arvestus- ja esitlusvaluutaks on euro (EUR). Kõik aruandes esinevad summad on ümardatud lähima tuhandeni, kui ei ole öeldud teisiti.

Konsolideeritud aruannete koostamisel on lähtutud all toodud arvestuspõhimõtetest, mida on järjepidevalt kohaldatud kõikidele aruandes märgitud perioodidele, välja arvatud juhtudel, kui on kirjeldatud teisiti.

Vastavalt rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti peab Grupi raamatupidamis põhimõtete rakendamisel tegema juhtkonnapoolseid otsuseid. Valdkonnad, kus juhtkonna otsuse tähtsus ning keerukus on olulisema mõjuga või kus konsolideeritud aruanded sõltuvad oluliselt eeldustest ja hinnangutest, on kirjeldatud lisa 3.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Muutused olulistes arvestuspõhimõtetes

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2018 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt. Grupp on alates 1. jaanuarist 2019 esmakordselt rakendanud IFRS 16 „Rendilepingud“. Mitmed teised uued standardid on rakendunud 1. jaanuarist 2019, kuid neil ei ole olulist mõju Grupi finantsaruannetele. IFRS 16 rakendamisel olnud mõju Grupi finantsaruannetele seisuga 1. jaanuar 2019 on avalikustatud allpool.

Muutused arvestuspõhimõtetes esmasel rakendamisel

Grupp rakendas standardit IFRS 16 “Rendilepingud” tagasiulatuvalt 1. jaanuari 2019 seisuga, aga ei ole korrigeerinud võrdlusandmeid 2018. aasta kohta, nagu on lubatud standardi teatud üleminekureeglite kohaselt. Seega on 2018. aasta võrdlusandmed esitatud varasemalt kehtinud standardi IAS 17 ja sellega seotud tõlgenduste kohaselt. Käesoleva standardi esmasest rakendamisest tulenev kumulatiivne mõju on kajastatud esmase rakendamise kuupäeval jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena. Mõju jaotamata kasumi algsaldodele seisuga 01.01.2019 puudus.

Grupp on esmasel rakendamisel kajastanud kasutamissooiguse esemeks oleva vara nende rentide puhul, mis varem olid standardi IAS 17 kohaselt liigitatud kasutusrendiks. Grupp mõõtis rendikohustist järelejäänud rendimaksete nüüdsväärtuses, mida diskonteeris rentniku alternatiivse laenuintressimääraga esmase rakendamise kuupäeva, 1. jaanuari 2019 seisuga. Esmasel rakendamisel kasutas Grupp järgmisi rentniku alternatiivse laenuintressimäära kaalutud keskmisi väärtusi: 1,49% kontoripindade rendilepingute puhul.

Praktilised abinõud esmasel rakendamisel

Praktilise abinõuna on Grupp esmase rakendamise kuupäeva seisuga otsustanud mitte ümber hinnata, kas lepingu puhul on tegemist rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Selle asemel on Grupp tuginenud oma varasematele hinnangutele nende lepingute osas, mis on sõlmitud enne ülemineku kuupäeva, rakendades standardi IAS 17 "Rendid" ja tõlgenduse IFRIC 4 "Kindlakstegemine, kas kokkulepe hõlmab renti" nõudeid.

IFRS 16 esmasel rakendamisel on Grupp kasutanud järgmisi standardi poolt lubatud lihtsustusi varem kasutusrendiks liigitatud rentide osas:

- ühtse diskontomäära kasutamine sarnaste omadustega rendilepingute suhtes;
- väärtuse languse analüüsi tegemise asemel võib rentnik vahetult enne esmase rakendamise kuupäeva tugineda standardi IAS 37 "Eraldised, tingimuslikud kohustised ja tingimuslikud varad" kohaselt esitatud hinnangule rendilepingute kahjulikkuse kohta. Kui rentnik otsustab kasutada seda praktilist abinõud, peab rentnik korrigeerima kasutusõiguse esemeks oleva vara väärtust esmase rakendamise kuupäeval kahjulike rendilepingute eraldise summa võrra, mida on finantsseisundi aruandes kajastatud vahetult enne esmase rakendamise kuupäeva;
- IFRS 16 nõuete mitte rakendamine rentide suhtes, mille rendiperiood lõpeb 12 kuu jooksul alates esmase rakendamise kuupäevast;
- esmase rakendamise kuupäeval kasutusõiguse esemeks oleva vara väärtust hinnates on jäetud arvestamata esmased otsekulutused;
- tagantjärele tarkuse kasutamine, tehes seda näiteks rendiperioodi kindlaksmääramiseks juhul, kui leping sisaldab rendi pikendamise või tühistamise õigust.

Selliste rentide suhtes, mis liigitati IAS 17 kohaselt kapitalirendiks, on kasutamiseõiguse esemeks oleva vara bilansiline väärtus ja rendikohustis esmase rakendamise kuupäeva seisuga sama, mis standardi IAS 17 kohaselt mõõdetud rendivara bilansiline väärtus ja rendikohustis vahetult enne nimetatud kuupäeva. Selliste rentide puhul kajastab rentnik kasutamiseõiguse esemeks olevat vara ja rendikohustist käesoleva standardi kohaselt alates esmase rakendamise kuupäevast. Selle tulemusena tehti korrigeerimisi summas 109 282 tuhat eurot muutuvate rendimaksete tõttu, mis sõltuvad indeksist või määrast.

Rendikohustise mõõtmine esmasel rakendamisel

Rendikohustised, mis on kajastatud konsolideeritud finantsseisundi aruandes esmasel rakendamisel, on esitatud allpool:

Tuhandetes eurodes

Järgmiste perioodide kasutusrendimaksete miinimumsummad mittekatkestavatest rendilepingutest seisuga 31. detsember 2018 (IAS 17)	120 437
Lühiajalised rendilepingud, mille osas rendikohustist ei kajastata	-870
Diskonteeritud kasutades rentniku alternatiivset intressimäära esmase rakendamise kuupäeval 1,49%	109 282
Sh. diskonteerimise mõju kasutades rentniku alternatiivset intressimäära rakendamise kuupäeval	-10 285
Finantsseisundi aruandes kajastatud rendikohustise kogusumma esmase rakendamise kuupäeval 1. jaanuaril 2019 (IFRS 16)	109 282

Vara kasutusõiguse mõõtmine esmasel rakendamisel

Grupp on esmase rakendamise kuupäeva seisuga 01.01.2019 kasutamiseõiguse esemeks olevat vara väärtust hinnanud rendikohustisega võrdses summas

Tehtud korrigeerimised

Grupp on konsolideeritud finantsseisundi aruandes kajastanud järgmised korrigeerimised 1. jaanuar 2019 seisuga:

Tuhandetes eurodes

Vara kasutusõigus - suurenemine	109 282
Rendikohustis - suurenemine	109 282
Netomõju jaotamata kasumile (-kahjumile) 1. jaanuar 2019 seisuga	0

Arvestuspõhimõtted - Grupp kui rentnik ja rendileandja alates 1. jaanuarist 2019

Rendilepingud

Grupp on rendilepingutes nii rentnik kui ka rendileandja. Grupp rendib kontoripindasid, masinaid ja seadmeid, sõidukeid.

Grupp kui rentnik

Lepingu sõlmimisel hindab Grupp, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Leping on rendileping või sisaldab rendisuhet juhul, kui lepinguga antakse tasu eest õigus kontrollida kindlaksmääratud vara kasutamist teatud ajavahemikus.

Grupp arvestab rendiperioodina rendi katkestamatut perioodi, mis hõlmab nii rendilepingu võimaliku pikendamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust kasutab, ja rendilepingu võimaliku lõpetamise perioode juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta seda võimalust ei kasuta. Rentnik hindab piisavat kindlust selles, kas ta kasutab pikendamise õigust või jätab kasutamata lõpetamise õiguse, uuesti juhul, kui ilmneb mõni oluline sündmus või oluline asjaolude muutus, mis on rentniku kontrolli all ja mõjutab seda, kas rentnik on piisavalt kindel, et ta kasutab mõnda algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võtmata jäänud võimalust või jätab kasutamata mõne võimaluse, mis on algse rendiperioodi määratlemisel arvesse võetud. Grupp muudab rendiperioodi rendi katkestamatu perioodi muutumise korral.

Esmane mõõtmine

Rentnik kajastab kasutamissoiguse esemeks olevat vara ja rendikohustisi rendiperioodi alguse seisuga.

Esmasel kajastamisel mõõdab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara soetusmaksumuse rendiperioodi alguse seisuga. Kasutamissoiguse esemeks oleva vara maksumus sisaldab:

- rendikohustise algsel mõõtmisel kindlaks tehtud summat;
- kõiki rendiperioodi alguses ja enne seda tehtud rendimakseid, millest on lahutatud saadud rendistiimulid;
- kõiki rentniku esmaseid otsekulutusi;
- rentniku hinnangulisi kulutusi, mis tekivad seoses alusvara lammutamise ja teisaldamisega, selle asukoha taastamisega või alusvara seisundi taastamisega vastavalt rendi tingimustele.

Kasutamissoiguse esemeks olev vara on kajastatud finantsseisundi aruandes eraldi kirjel.

Rentnik mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendimaksed diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga, kui seda määra on võimalik hõlpsasti kindlaks teha. Kui seda määra ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab rentnik rentniku alternatiivset laenuintressimäära, mis on intressimäär, mida rentnik peaks sarnases majanduskeskkonnas maksma sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada kasutamissoiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Rentniku alternatiivse laenuintressimäära leidmisel on Grupp:

- kus võimalik, kasutanud kolmanda osapoole poolt saadud laenu intressimäära, mida on korrigeeritud peegeldamaks toimunud muutuseid finantseerimise tingimustes alates laenu saamise hetkest;
- selle tuletanud kasutades algpunktina sektori võlakohustuste keskmist marginaali, mida on korrigeeritud Grupi krediidiriskiga;
- korrigeerinud seda võttes arvesse rendilepingu tingimusi, nagu näiteks rendiperiood, riik, alusvaluuta ja tagatised.

Rendiperioodi alguse seisuga sisaldavad rendikohustise mõõtmisel arvesse võetavad rendimaksed järgmisi alusvara rendiperioodil kasutamise õiguse eest tehtavaid makseid, mida ei ole rendiperioodi alguseks tasutud:

- a) fikseeritud maksed, millest on lahutatud saadaolevad rendistiimulid;
- b) muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast ja mille esmaseks mõõtmiseks kasutatakse rendiperioodi alguses kehtivat indeksit või määra. Muutuvad rendimaksed, mis sõltuvad indeksist või määrast, võivad olla näiteks tarbijahinna indeksiga seotud maksed, intressi viitemääraga seotud maksed või turu rendimäärade järgi muutuvad maksed. Grupi osades rendilepingutes on sees muutuvad rendimaksed;
- c) summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantiide alusel;
- d) ostuõiguse realiseerimise hind juhul, kui rentnik on piisavalt kindel, et ta realiseerib õigust, ja
- e) rendilepingu lõpetamisel tasumisele kuuluvad trahvid juhul, kui rendiperioodi kindlaksmääramisel

eeldatakse, et rentnik kasutab rendilepingu lõpetamise õigust.

Rendileping võib sisaldada rendikomponenti ning ühte või mitut täiendavat rendiga mitteseotud komponenti. Praktilise abinõuna on Grupp otsustanud mitte eraldada rendiga mitteseotud komponente rendikomponentidest ning arvestada selle asemel kõiki rendikomponente ja kaasnevaid rendiga mitteseotud komponente ühtse rendikomponendina vastavalt alusvara liigile.

Edasine mõõtmine

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutamissoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuse mudeli järgi. Soetusmaksumuse mudeli kasutamiseks mõõdab rentnik kasutamissoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid ja mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustise ümberhindamisele. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutamissoiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib ostuõiguse, arvestab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik rendikohustist järgmiselt:

- a) suurendades bilansilist väärtust vastavalt rendikohustise intressile;
- b) vähendades bilansilist väärtust vastavalt tehtud rendimaksetele ja
- c) hinnates bilansilise väärtuse ümber vastavalt ümberhindlustele või rendilepingu muudatustele või vastavalt muudetud sisuliselt fikseeritud rendimaksetele.

Rendiperioodi igal ajavahemikul on rendikohustise intress summa, mille tulemusena on intressimäär igal osaperioodil kohustise lõppväärtuse suhtes sama. Pärast rendiperioodi algust kajastab rentnik kasumiaruandes rendikohustise intressi ja muutuvad rendimaksed, mis ei sisaldu rendikohustise hinnangus selle perioodi kohta, millal leiab aset nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus.

Kui muutuvad rendimaksed, võib olla vajadus rendikohustis ümber hinnata. Rentnik kajastab rendikohustise ümberhindluse summat kasutamissoiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamissoiguse esemeks oleva vara jääkväärtus väheneb nullini ja rendikohustise mõõtmisel ilmneb täiendav vähenemine, kajastab rentnik ümberhindluse järelejääva summa kasumiaruandes.

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib rentnik muudetud rendimaksed muudetud diskontomääraga juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest:

- a) muudetakse rendiperioodi. Rentnik teeb muudetud rendimaksed kindlaks muudetud rendiperioodi põhjal; või
- b) muutub alusvara ostuõiguse hinnang. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid ostuõiguse alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.

Rendikohustise ümberhindamiseks diskonteerib rentnik muudetud rendimaksed juhul, kui esineb üks järgmistest olukordadest:

- a) muutuvad summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantii alusel. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksed, et need vastaksid jääkväärtuse garantii alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele.
- b) tulevased rendimaksed muutuvad seoses nende maksete kindlaksmääramiseks kasutatava indeksi või määra muutumisega (sh näiteks turu rendimäärade muutumisele vastav muutus pärast turu rendihindade analüüsi). Rentnik hindab rendikohustise ümber vastavalt kõnealustele muudetud rendimaksetele üksnes juhul, kui toimub muutus rahavoogudes (st jõustub rendimaksete korrigeerimine). Rentnik teeb järelejäänud rendiperioodi muudetud rendimaksed kindlaks muudetud lepinguliste maksete põhjal. Selleks kasutab rentnik muutmata diskontomäära, välja arvatud juhul, kui rendimaksete muutus on tingitud muutuvate intressimäärade muutusest.

Rentnik kajastab rendilepingu muudatust eraldi rendina juhul, kui a) muudatusega suurendatakse rendi ulatust, lisades sellele ühe või enama alusvara kasutamissoiguse, ja b) rendi hind suureneb tasu võrra, mis vastab ulatuse suurenemise eraldiseisvale hinnale, mida on korrigeeritud vastavalt konkreetse lepingu asjaoludele.

Grupp on otsustanud mitte rakendada IFRS 16 nõudeid lühiajaliste rendilepingute ja selliste rendilepingute suhtes, mille alusvara väärtus on väike. Lühiajaliste rendilepingutega ja selliste rendilepingutega, mille alusvara väärtus on väike, seotud maksed kajastatakse lineaarselt kuluna kasumiaruandes. Lühiajalised rendilepingud on lepingud, mille rendiperiood on kuni 12 kuud või lühem. Väikese väärtusega rendilepingud on IT-seadmete ja autode rendilepingud.

Grupp kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga. Väljarenditava vara amortiseerimisel lähtutakse ettevõttes sama tüüpi varade suhtes rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Arvestuspõhimõtted kuni 31. detsember 2018

Kapitali- ja kasutusrent

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Grupp kui rentnik

Kapitalirendi tingimustel omandatud varad kajastatakse bilansis vara ja kohustuse õiglasest väärtuses või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, vastavalt sellele, kumb on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuludeks (intressikulud) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendiperiood (kui vara omandi üleminek ei ole piisavalt kindel), vastavalt sellele, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna. Rendipindade opereerimisõiguse eest rendileandjale makstavaid tasusid käsitletakse osana renditehingust ning need tasud kajastatakse rendi ettemaksuna bilansis ning rendikuluna lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2019.

„Ennetähtaegne tagasimakse negatiivse kompensatsiooniga“ - IFRS 9 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatus võimaldab kajastada teatud laene ja võlaväärtpabereid korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil ka juhul, kui neid võib ennetähtaegselt tagasi maksta summas, mis on väiksem kui korrigeeritud soetusmaksumus, näiteks kui tagasimakse toimub õiglasest väärtuses või kui tagasimakse sisaldab mõistlikku kompensatsiooni laenuandjale, olles mõõdetud selle instrumendi järelejäänud elueal toimuva turuintresside kasvu mõju nüüdisväärtuse summas. Lisaks on standardi otsuste aluste (*basis of conclusions*) osasse lisatud info, mis kinnitab kehtivaid IFRS 9 juhiseid, mis sätestavad, et kui korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavaid finantskohustusi muudetakse või vahetatakse selliselt, et neid bilansist ei eemaldata, tuleb tekkinud kasum või kahjum kajastada kasumiaruandes. Seetõttu ei saa ettevõtte enamustel juhtudel muuta laenu sisemist intressimäära laenu järelejäänud elueaks, et vältida laenu tingimuste muutmise hetkel mõju kasumiaruandele. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Pikaajalised investeeringud sidus- ja ühissettevõtetesse“ - IAS 28 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2019 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudatus täpsustab, et kui investori osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumites ületab investeeringu summa, siis enne kui nende kahjumite võrra vähendatakse selliste pikaajaliste laenude, eelisaktiivate ja sarnaste instrumentide, mis moodustavad osa netoinvesteeringust, bilansilist väärtust, tuleb neile instrumentidele rakendada IFRS 9 nõudeid. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2019 algaval aruandeaastal, ei ole olnud olulist mõju Grupile.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2020 või hilisematel perioodidel ja mida Grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

„Olulisuse mõiste“ – IAS 1 ja IAS 8 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatused selgitavad olulisuse mõistet ning seda, kuidas mõistet rakendada, kaasates mõistesse need juhusid, mis seni olid kirjas muudes standardites. Samuti on täiendatud mõistega kaasnevaid selgitusi. Muudatuste

tulemusena on olulisuse mõiste kõikides IFRS standardites järjepidev. Info on oluline, kui selle avaldamata jätmine, valesti avaldamine või varjamine võib mõistlikult eeldades mõjutada otsuseid, mida ettevõtte üldotstarbeliste finantsaruannete peamised kasutajad nende aruannete põhjal teevad. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Finantsaruandluse kontseptuaalse raamistiku muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele).

Muudetud kontseptuaalne raamistik sisaldab uut peatükki mõõtmise kohta, juhiseid finantstulemuse raporteerimise kohta, täiendatud mõisteid ja juhiseid (nt kohustuse mõiste) ning selgitusi oluliste valdkondade rolli kohta finantsaruandluses, näiteks juhtkonna kätte usaldatud ressursside kasutamise hoolsus, konservatiivsus, mõõtmise ebakindlus. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Äritegevuse mõiste“ – IFRS 3 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt).

Muudatustega on korrigeeritud äritegevuse mõistet. Äritegevusel peavad olema sisendid ja sisuline protsess, mis koos aitavad oluliselt kaasa võimele luua väljundeid. Uus juhendmaterjal annab raamistiku hindamiseks, millal sisend ja sisuline protsess on olemas, sh varajases staadiumis olevate ettevõtete puhul, mis ei ole väljundeid tekitanud. Kui väljundeid ei ole, siis äritegevusena klassifitseerumiseks on vajalik organiseeritud tööjõu olemasolu. Väljundi mõistet on kitsendatud ja see keskendub nüüd klientidele pakutavatele kaupadele ja teenustele ning investeerimistulu ja muu tulu teenimisele; mõiste ei hõlma enam kulude kokkuhoidu ja muud majanduslikku kasu. Samuti ei pea enam hindama, kas turuosalisel on võimalised puuduvad osi asendada või omandatud tegevusi ja varasid integreerima. Ettevõtte võib läbi viia „kontsentratsioonitesti“ – omandatud varad ei vasta äritegevuse mõistele kui omandatud brutovarade sisuliselt kogu õiglane väärtus kontsentreerub ühele varale (või ühesuguste varade kogumile). Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Grupile.

Informatsioon emaettevõtja põhjaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtja) konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtja põhjaruanded, mis on avalikustatud lisas 30, on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a. investeringud tütarettevõtjatesse, mis on konsolideerimata põhjaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Valuutaarvestus

Arvestus- ja esitusvaluuta

Gruppi kuuluvate ettevõtjate finantsaruanded on koostatud selles valuutas, mis on iga üksiku ettevõtja äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta (arvestusvaluuta), milleks on kohalik valuuta. Emaettevõtja ja tema tütarettevõtjate arvestusvaluuta on euro. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel arvestusvaluutades on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on ümber hinnatud vastavalt bilansipäeval kehtinud keskpanga ametlikule valuutakursile. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Välismaiste majandusüksuste finantsaruanded

Konverteerimisel tekkinud kursivahed, mis on tekkinud ajast, kus tütarettevõtjate arvestusvaluuta oli erinev, on esitatud omakapitali kirjel „konverteerimiserinevused“. Välismaal asuvate tütarettevõtjate võõrandamisel kajastatakse omakapitali kirjel „konverteerimiserinevused“ kajastatud summad aruandeaasta kasumina või kahjumina.

Konsolideerimise põhimõtted

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjad on kõik majandusüksused, mille üle Grupil on kontroll. Grupp kontrollib majandusüksust, kui ta saab või tal on õigused majandusüksuses osalemisest tulenevale muutuvale kasumile ja ta saab mõjutada seda kasumi suurust kasutades oma mõjuvõimu majandusüksuse üle. Tütarettevõtjad konsolideeritakse raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle lõppemiseni.

Grupp kasutab äriühenduste kajastamisel ostumeetodit. Tütarettevõtjate ostmisel üleantud tasu koosneb üleantud varade, omandaja poolt võetud kohustuste ja Grupi poolt emiteeritud omakapitaliinstrumentide õiglastest väärtustest. Üleantud tasu sisaldab ka tingimusliku tasu kokkuleppest tuleneva vara või kohustuse õiglast väärtust. Omandamisega seotud kulutused kajastatakse kuluna. Omandatud eristatavad varad ja kohustused ning tingimuslikud kohustused võetakse ostukuupäeval arvele nende õiglastes väärtustes. Iga äriühenduse puhul teeb Grupp valiku, kas kajastada mittekontrolliv osalus omandatavas ettevõttes õiglases väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglase väärtuse (omandamise kuupäeva seisuga) summa ületab Grupi osalust omandatud eristatavates varades ja ülevõetud kohustustes, kajastatakse vahe firmaväärtusena. Kui eelnimetatud summa on soodusostude puhul väiksem kui omandatud tütarettevõtja netovarade õiglase väärtus, kajastatakse vahe koheselt koondkasumiaruandes.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtja kontrolli all olevate tütarettevõtjate finantsnäitajad. Ema- ja tütarettevõtjate vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud aastaaruandest elimineeritud. Vajadusel on tütarettevõtjate raamatupidamispõhimõtted muudetud vastavaks Grupi arvestuspõhimõtetele.

Sidusettevõtjad

Sidusettevõtja on ettevõtja, mille üle Grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui Grupp omab ettevõtjast 20% - 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtjatesse on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud kapitaliosaluse meetodil; selle kohaselt on alginvesteeringut korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist jääkväärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist jääkväärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtja on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtja kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui ka kapitaliosaluse meetodi kahjumit. Vajadusel on sidusettevõtjate raamatupidamispõhimõtted muudetud vastavaks Grupi arvestuspõhimõtetele.

Segmendiaruandlus

Raporteeritavad ärisegmendid on identifitseeritud lähtuvalt sisemisest kõrgemale äriotsustajale regulaarselt esitatavast aruandlusest. Grupi kõrgemaks äriotsustajaks, kes vastutab ressursside jaotamise eest ja hindab ärisegmentide tulemust, on emaettevõtja nõukogu, kes teeb strateegilisi otsuseid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus. Kassast inkasseeritud, kuid arveldusarvele jõudmata sularaha kajastatakse kirjel raha teel. Raha ja raha ekvivalendid on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvarad

Klassifitseerimine

Grupp klassifitseerib finantsvarad järgmistesse mõõtmiskategooriatesse:

- need, mida kajastatakse õiglases väärtuses (kas muutusega läbi koondkasumiaruande või muutusega läbi kasumiaruande);
- need, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Grupi ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal Grupp võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarade kajastamine lõpetatakse kui õigused finantsvarast tulenevatele rahavoogudele lõppevad või antakse üle ja Grupp annab üle sisuliselt kõik riskid ja hüved.

Mõõtmine

Finantsvara (välja arvatud juhul, kui on tegemist nõudega ostja vastu, mille puudub oluline rahastamiskomponent ja mida algselt mõõdetakse tehinguhinnas) mõõdetakse esmalt õiglases väärtuses, ja kui on tegemist varaga, mida ei kajastata õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande, lisanduvad sellele tehingukulud, mis on otseselt seotud vara soetamisega.

Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Grupi ärimudelist finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivse intressimäära meetodit. Korrigeeritud soetusmaksumusest arvatakse maha väärtuse langusest tekkinud kahjum. Intressitulu, välisvaluuta kasumid ja kahjumid ning väärtuse langus kajastatakse kasumiaruandes. Kajastamise lõpetamisel tekkinud kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes.

Seisuga 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2019 ning 2019. aasta jooksul olid Grupi kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias.

Omakapitaliinstrumentid

Grupi ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Finantsvarade väärtuse langus

Väärtuse languse kahjumi kajastamise mudelit rakendatakse korrigeeritud soetusmaksumuses finantsvarade suhtes. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatud finantsvarad koosnevad nõuetest ostjate vastu, sularahast ja raha ekvivalentidest.

Oodatavad krediidikahjumid on tõenäosusega kaalutud hinnangulised krediidikahjumid. Krediidikahjum on vahe lepingu alusel Grupi saadaolevate rahavoogude ja Grupi poolt oodatud rahavoogude vahel, mida on diskonteeritud esialgse efektiivse intressimääraga.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta.

Grupp mõõdab väärtuse langust järgmiselt:

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri investeerimisjärku krediidireitingut) summas, mis võrdub 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- kõigi muude finantsvarade puhul 12 kuu jooksul oodatavate krediidikahjumite summas, kui krediidirisk (st finantsvara eeldatava eluea jooksul esinev maksejõuetuse risk) ei ole pärast esmast kajastamist märkimisväärselt suurenenud; kui risk on märkimisväärselt suurenenud, mõõdetakse krediidikahjumit summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda, varude ostuga kaasnevat tollimaksu ning muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Tööstuskaupade partiiarvestuse ja toidukaupade soetusmaksumuse arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Autokaubanduse segmendis kasutatakse varuosade soetusmaksumuse arvestamisel kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit ja autode puhul kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus/tootmisomahind või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus on tavapärasel äritegevuses kasutatav hinnanguline müügihind, millest on maha arvatud toote lõpetamiseks ja müügi sooritamiseks vajalikud hinnangulised kulutused.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida Grupp hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes kirjel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta juhul, kui on tõenäoline, et nende kasutamise seoses saadakse tulevikus majanduslikku kasu.

Maad ja ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhinnatud väärtuses, mis on vara õiglase väärtuse ümberhindamise kuupäeval miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, sõltumata kinnisvaraekspertide poolt vähemalt kord nelja aasta jooksul. Varasem akumulieeritud kulum elimineeritakse ümberhindluse kuupäeval ning varaobjekti senine soetusmaksumus asendatakse tema õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval.

Maa ja ehitiste bilansilise jääkväärtuse suurenemine ümberhindluse tulemusena kajastatakse läbi muu koondkasumi ja akumulieeritakse omakapitali kirjel „Ümberhindluse reserv“. Selliste varaobjektide, mida on varem alla hinnatud läbi kasumiaruande, väärtuse suurenemine kajastatakse läbi kasumiaruande. Varaobjekti väärtuse langus kajastatakse läbi muu koondkasumiaruande sama objekti akumulieeritud ümberhindluse reservi ulatuses. Ülejäänud summa kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Igal aastal kantakse varaobjektide esialgsete soetusmaksumuste ja ümberhinnatud väärtuste vahest tulenev kulum erinevus „Ümberhindluse reservist“ „Jaotamata kasumi“ reale.

Muud materiaalsed põhivarad kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulieeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Materiaalsed põhivarad võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Juhul kui materiaalse põhivara objekti otstarbekohasusse kasutusvalmidusse viimine vältab pikema perioodi, kapitaliseeritakse vara soetusmaksumusse varaga seotud laenukasutuse kulutused. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on olulises osas valmis otstarbekohaseks kasutamiseks või selle aktiivne arendustegevus on pikemaks ajaks peatatud.

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

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Kasulike tööigade vahemikud põhivaragruppidele on järgnevad:

- Maa ja ehitised
 - Maad ei amortiseerita.
 - Ehitised ja rajatised 10-50 aastat
 - s.h. ehitiste parendused* 12-23 aastat
- Ehitiste kasutusõigus rendiperiood 2-16 aastat
- Masinad ja seadmed 3-7 aastat
- Muu inventar ja sisseseade
 - Infotehnoloogia seadmed ja tarkvara 3-7 aastat
 - Sõidukid ja inventar 5 aastat
 - Kapitaliseeritud parendused rendipindadel 4-10 aastat

Amortiseerimist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav juhtkonna poolt plaanitud eesmärgiks ning lõpetatakse, kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkväärtust, vara lõplikul kasutusest eemaldamisel või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ja varadele määratud lõppväärtuste põhjendatust.

Igal bilansipäeval hindab juhtkond, kas teadaolevalt on indikatsioone põhivarade väärtuse languse kohta. Juhul kui on teada asjaolusid, mis võivad põhjustada põhivarade väärtuse langust, määrab juhtkond põhivara kaetava väärtuse (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud või vara kasutusväärtus). Juhul kui kaetav väärtus on väiksem tema bilansilisest jääkväärtusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele. Eelnevatel perioodidel kajastatud allahindlus tühistatakse juhul, kui kaetava väärtuse määramise aluseks olnud hinnangutes on toimunud muutus ning kaetav väärtus on tõusnud.

Põhivara müügist saadud kasumid ja kahjumid, mis leitakse lahutades müügist saadud summadest jääkväärtuse, on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes ja –kuludes.

Immateriaalne vara

Ostetud immateriaalsed varad kajastatakse algsel arvelevõtmisel soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulusid. Äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade soetusmaksumuseks on nende õiglane väärtus äriühenduse toimumise ajal. Pärast alget arvelevõtmist kajastatakse immateriaalseid varasid soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest põhjustatud kahjumid.

Määratud kasuliku tööeaga immateriaalseid varasid amortiseeritakse lineaarsel meetodil. Kasulikud tööead on järgmised:

- Kasulikud lepingud 5,5 aastat
- Kaubamärk 15 aastat
- Arendusväljaminekud 5 aastat

Kasulike rendilepingute kasuliku tööea määramisel on aluseks võetud rendilepingute pikkus, kaubamärgi ja arendusväljaminekute puhul on arvestatud varaobjekti raha genereerimise perioodi eeldatava hinnangulise pikkusega.

Määratud kasuliku tööeaga immateriaalsete varade amortisatsioonikulu kajastatakse kasumiaruandes vastavalt immateriaalse vara jaotusele. Määratud kasuliku tööeaga immateriaalsete varade amortisatsiooniperiood ja –meetod vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpus. Muutused oodatavas kasulikus tööeas või varast tulenevate majanduslike hüvede oodatavas kasutusviisis kajastatakse amortisatsiooniperioodi ja –meetodi muutustena. Selliseid muutuseid käsitletakse raamatupidamislike hinnangute muutustena.

Määratud kasuliku tööeaga immateriaalsete varade puhul testitakse väärtuse langust juhul, kui esineb asjaolusid, mis viitavad sellele, et varade bilansiline jääkväärtus pole võib-olla kaetav. Vajadusel hinnatakse vara alla tema kaetava väärtuseni.

Varade väärtuse langus

Amortiseeritavate varade ja maa puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikku langust sündmuste või asjaolude esinemisel, mis viitavad sellele, et vara bilansiline jääkväärtus pole kaetav. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise jääkväärtusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline jääkväärtus ületab tema kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Väärtuse languse test viiakse läbi väikseima eristatava rahavoogusid genereeriva varade grupi (*cash generating unit*) suhtes. Kord alla hinnatud varade puhul korraldatakse testi igal järgmisel bilansikuupäeval, kontrollimaks, kas vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud.

Firmaväärtus

Arvele võtmise järgselt kajastatakse firmaväärtus soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test.

Väärtuse languse testimiseks jagatakse firmaväärtused nendele raha genereerivatele üksustele või üksuste rühmadele, mis peaksid saama konkreetsest äriühendusest majanduslikku kasu. Iseseisvaks raha genereerivaks üksuseks (üksuste kogumiks) loetakse väikseim eristatav varade rühm, mis ei ole suurem kui segmendiaruandluses kasutatav ärisegment. Väärtuse langus määratakse kindlaks firmaväärtusega seotud raha genereeriva üksuse kaetava väärtuse hindamise teel. Kui raha genereeriva üksuse kaetav väärtus on väiksem kui tema bilansiline jääkväärtus (s.h firmaväärtus), kajastatakse firmaväärtuse väärtuse langus ning proportsionaalselt muude varade allahindlus, mis on seotud antud raha genereeriva üksusega. Firmaväärtuse allahindlusi ei tühistata.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, muud lühi- ja pikaajalised kohustused, saadud laenud) võetakse algselt arvele nende õiglasest väärtusest, millest on maha arvestatud tehingukulud. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis tasumisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

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

Laenukasutuse kulutused (nt intressid), mis on seotud varade ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuludena.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldised kajastatakse bilansis siis, kui ettevõttel on enne bilansipäeva toimunud sündmusest tulenev eksisteeriv kohustus (seaduslik või lepinguline); on tõenäoline, et kohustuse täitmine nõuab majanduslikke hüvesid moodustavatest ressurssidest loobumist; kuid kohustuse lõplik summa või tasumistähtaeg pole täpselt teada.

Eraldiste kajastamisel bilansis lähtutakse juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolle. Eraldised kajastatakse diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Eraldisega seotud kulu kajastatakse perioodi kasumiaruandes. Tuleviku ärikahjumeid ei kajastata eraldistena.

Muud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik

piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud tingimuslike kohustustena aruande lisades.

Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

Tulumaksuvarad ja –kohustused ning tulumaksukulud ja –tulud hõlmavad realiseerunud (tasumisele kuuluvat) ja edasilükkunud tulumaksu. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustusena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustusena.

Grupi Eesti ettevõtjad

Vastavalt kohaldatavatele Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted kasumilt tulumaksu. Kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumist väljamakstavatelt dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär alates 01.01.2015 on 20/80 väljamakstud netodividendidest. 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. Kuna tulumaksu tasutakse dividendidelt, mitte kasumilt, ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja –kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneb vaba omakapitali dividendidena väljamaksmisega, on avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, lisas 29.

Tulumaks Leedus

Leedus on ettevõtte kasum tulumaksuga maksustatav. Tulumaksumäär on Leedus 15% maksustatavast tulust. Maksustatava tulu tuvastamiseks korrigeeritakse maksude-eelset kasumit kohalike tulumaksuseaduste poolt ajutiselt või püsivalt lubatud tulu- ja kulutäiendustega.

Leedu tütarettevõtjate puhul kajastatakse edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused kõigi ajutiste erinevuste kohta, mis esinevad varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse ja maksustamisväärtuste vahel. Edasilükkunud tulumaks on arvestatud bilansipäeval kehtivate maksumäärade ja kehtivate seaduste alusel, mida eeldatakse kehtivat siis, kui edasilükkunud tulumaksu vara või kohustus realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui on tõenäoline, et see realiseerub läbi maksustatava kasumi tekke tulevikus.

Tulumaks Lätis

Kuni 2017 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete suhtes. Kõik edasilükkunud tulumaksuvarad ja –kohustused, mis olid üles võetud eelmistel perioodidel, kanti 2017. aastal bilansist välja ning vastav tulumaksukulu/tulu kajastati kasumiaruandes või koondkasumiaruandes/omakapitalis nende edasilükkunud tulumaksuvarade/kohustuste osas, mis võeti arvele läbi koondkasumiaruande/omakapitali.

Tulude arvestus

Müügitulu on tulu, mis tekib Grupi tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida Ettevõttel on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Grupp kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Jaemüügitulu

Kaupade müügist saadav tulu kajastatakse hetkel, mil müügitehing viiakse jaemüügikaupluses kliendiga lõpule. Üldiselt tasub klient kas sularahas, maksekaardiga või pangalaenukaardiga. Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse portfelli tasemel (keskväärtuse meetod), mis põhineb eelneval kogemusel, ja tulused kajastatakse müügitehingu perioodil tulude vähendamise kaudu, kajastades lepingujärgseid kohustusi (tagasimaksekohustus) ja õigust tagastatud kaubale. Selle eelduse ja tagastatud kauba hinnangulist summat hinnatakse igal aruandekuupäeval. Kuna tagastatud kauba arv on olnud aastate jooksul stabiilne, on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivset tulu ei pea olulisel määral tühistama.

Grupp moodustab eraldise toodete osas, kus Ettevõttel on vastavalt garantiitingimustele kohustus parandada või asendada vigane toode. 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2019. seisuga ei ole Grupis olulist garantiieraldist.

Kui Grupp osutab kliendile täiendavaid teenuseid pärast seda, kui kontroll kauba üle on kliendile üle läinud, siis on nimetatud teenuse osutamine eraldiseisev teostamiskohustus ja müügitulu kajastatakse perioodi jooksul kui teenust osutatakse.

Hulgimüügitulu

Grupi hulgimüük moodustub peamiselt autode müügist edasimüüjatele ja muust hulgimüügist. Müük kajastatakse kui kontroll toodete osas on üle antud, see tähendab, et tooted on tarnitud edasimüüjale, edasimüüja saab otustada toodete turustamise ja hinna üle ning pole täitmata kohustusi, mis võiksid mõjutada edasimüüja poolt toodete aktsepteerimist. Tooted on tarnitud, kui need on saadetud kokkulepitud kohta, toodete kahjustumise ja hävimisega seotud riskid on üle läinud edasimüüjale ning edasimüüja on aktsepteerinud tooted vastavalt müügilepingule, aktsepteerimise nõue on aegunud või on Grupil objektiivset tõendusmaterjali selle kohta, et kõik aktsepteerimise nõuded on täidetud. Grupp kajastab nõude kui kaubad on tarnitud, kuna sellel ajahetkel tekib tingimusteta õigus saada tasu, mille maksmine sõltub ainult aja möödumisest.

Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse portfelli tasemel (keskväärtuse meetod), mis põhineb eelneval kogemusel, ja tulused kajastatakse müügitehingu perioodil tulude vähendamise kaudu, kajastades lepingujärgseid kohustusi (tagasi-maksekohustus) ja õigust tagastatud kaubale. Selle eelduse ja tagastatud kauba hinnangulist summat hinnatakse igal aruandekuupäeval. Kuna tagastatud kauba arv on olnud aastate jooksul stabiilne, on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivset tulu ei pea olulisel määral tühistama.

Grupp moodustab eraldise toodete osas, kus Ettevõttel on vastavalt garantiitingimustele kohustus parandada või asendada vigane toode. 31. detsember 2018 ja 31. detsember 2019. seisuga ei ole Grupis olulist garantiieraldist.

Kui Grupp osutab kliendile täiendavaid teenuseid pärast seda, kui kontroll kauba üle on kliendile üle läinud, siis on nimetatud teenuse osutamine eraldiseisev teostamiskohustus ja müügitulu kajastatakse perioodi jooksul kui teenust osutatakse.

Tulu teenuse osutamisest

Grupp osutab teenuselepingute alusel turvateenuseid ja autode teenindust fikseeritud ja muutuva hinnaga. Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenuseid osutatakse. Fikseeritud hinnaga lepingute puhul kajastatakse müügitulu vastavalt tegelikult osutatud teenustele aruandeperioodi lõpuks suhtena kogu lepingu mahtu, kuna klient saab teenusest kasu samal ajal kui seda osutatakse. Fikseeritud tasuga lepingute puhul tasub klient fikseeritud summad vastavalt maksegraafikule. Juhul kui leping sisaldab tunnipõhist tasu, siis kajastatakse müügitulu summas, mille osas Ettevõttel on õigus arve esitada. Klientidele esitatakse arveid iga kuu või tööde lõpetamisel ja tasu kuulub maksmisele arve esitamise hetkel. Juhul, kui grupi poolt osutatud teenuste maht ületab saadud makseid, siis kajastatakse lepinguline vara. Juhul, kui saadud maksed ületavad osutatud teenuste mahtu, siis kajastatakse lepinguline kohustus.

Klientide lojaalsusprogrammi arvestus

Grupis on klientidele suunatud lojaalsusprogrammi süsteem, mis võimaldab Partnerkaardi omanikel koguda ostude eest punkte ja nende punktidega saada allahindlust järgnevate ostude eest Grupi kuues ettevõttes. Ostude eest allahindluse saamisel võrdub iga kogutud boonuspunkt ühe eurosendiga. Kalendriaasta jooksul kogutud punktid aeguvad järgmise kalendriaasta jaanuarikuu lõpus. Grupp kajastab müügi hetkel lepingulise kohustuse teenitud punktide osas. Müügitulu kajastatakse ja lepingulise kohustuse kajastamine lõpetatakse kui punkte kasutatakse või kui need aeguvad. Tehinguhind jaotatakse kaupade müügi ja teenitud punktide vahel lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

Finantseerimise komponent

Grupil puuduvad lepingud, kus periood kliendile lubatud kaupade või teenuste üleandmise ja kliendilt makse saamise vahel oleks pikem kui üks aasta. Sellest tulenevalt ei korrigeeri Grupp tehinguhinda raha ajaväärtuse mõju osas.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule on ettevõtja moodustanud kohustusliku reservkapitali. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 5% puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Puhaskasum aktsia kohta

Tava puhaskasum aktsia kohta leitakse, jagades aruandeaasta puhaskasumi perioodi kaalutud keskmise emiteeritud aktsiate arvuga. Lahustatud puhaskasum aktsia kohta arvutamisel korrigeeritakse nii puhaskasumit kui keskmist aktsiate arvu potentsiaalsete aktsiatega, millel on lahustav mõju puhaskasumile aktsia kohta. Kuna Grupil puuduvad finantsinstrumendid, mis võiksid tulevikus lahustada puhaskasumit aktsia kohta, on tava puhaskasum aktsia kohta ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta võrdsed.

Kohustused töövõtjate ees

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad muuhulgas töölepingutest tulenevat kohustust tulemustasu osas, mida arvestatakse vastavalt Grupi finantstulemustele ning töötajatele seatud eesmärkide täitmisele. Tulemustasu kajastatakse aruandeperioodi kuludes ja kohustusena töövõtjate ees, kui tasu väljamaksmine toimub järgmisel aruandeperioodil. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks tulemustasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkuse-tasu kohustust bilansipäeva seisuga. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Lisa 3 Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud

Rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid järgiva aastaaruande koostamine nõuab teatud juhtkonnapoolsete otsuste tegemist ja hinnangute andmist, mis avaldavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele. Samuti tehakse juhtkonnapoolset otsuseid ja hinnanguid Grupi raamatupidamise arvestuspõhimõtete ja hindamisaluste rakendamisel. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Valdkonnad, mis on nõudnud olulisemaid juhtkonnapoolseid otsuseid ja hinnanguid, mis omavad mõju finantsaruannetes kajastatud summadele on järgmised:

- *Maa ja ehitiste ümberhinnatud väärtuse määramine:* Grupp kajastab maad ja ehitisi ümberhindluse meetodil. Selleks hindab Grupi juhtkond regulaarselt, kas ümberhinnatud põhivarade õiglane väärtus ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest. Ümberhinnatud põhivarade õiglase väärtuse määramisel tugineb juhtkond grupisestele ja grupivälistele eksperthinnangutele, kusjuures grupiväliste hindajate hinnanguid igale varaobjektile tellitakse vähemalt kord 4 aasta jooksul.
- Aruandeperioodi lõpus läbi viidud hindamise tulemusena Eesti maa ja ehitiste (jääkväärtuses 162 545 tuhat eurot seisuga 31.12.2019) objekte üles ega alla ei hinnatud. 2018. aastal läbi viidud hindamise tulemusena suurenes Eesti maa ja ehitiste (jääkväärtuses 165 179 tuhat eurot seisuga 31.12.2018) väärtus läbi koondkasumiaruande 14 280 tuhat eurot ja läbi kasumiaruande 171 tuhat eurot. Aruandeperioodi lõpus läbi viidud hindamise tulemusena Läti maa ja ehitiste (jääkväärtuses 10 043 tuhat eurot seisuga 31.12.2019) objekte üles ega alla ei hinnatud. 2018. aastal läbi viidud hindamise tulemusena suurenes Lätis asuvate maa ja ehitiste (jääkväärtuses 3 520 tuhat eurot seisuga 31.12.2018) väärtus läbi koondkasumiaruande 986 tuhat eurot. Leedus asuvate maa ja ehitiste jääkväärtuses 1 877 tuhat eurot seisuga 31.12.2019 (31.12.2018: 1 877 tuhat eurot), väärtuse hindamisel ei tuvastatud olulisi erinevusi maa ja ehitiste õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel. Ümberhindluse meetodil kajastatud maade ja ehitiste bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2019 oli 174 465 tuhat eurot (31.12.2018: 170 576 tuhat eurot). Detailsem informatsioon on avalikustatud lisas 13.
- *Lõpetamata ehitiste väärtuse languse hindamine:* Grupp hindab lõpetamata ehitiste puhul igal bilansipäeval, kas on märke võimalikust väärtuse langusest. Kui selliseid märke esineb, viiakse läbi väärtuse test. Igale bilansipäeval viiakse läbi väärtuse test eelnevalt allahinnatud varade osas. Väärtuse hindamiseks leitakse objektide kasutusväärtus. Kasutusväärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kasutusväärtuse leidmisel on kasutatud grupiväliste ja grupisestest hindajaid. Aruandeperioodi lõpus läbi viidud väärtuse testide tulemusena Eestis asuvate „Lõpetamata ehitiste“ jääkväärtuses 8 644 tuhat eurot seisuga 31.12.2019 (jääkväärtuses 6 768 tuhat eurot seisuga 31.12.2018) objekte 2019. aastal ja 2018. aastal alla ei hinnatud ega eelnevalt tehtud allahindlust ei tühistatud. Lätis asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 7 289 tuhat eurot seisuga 31.12.2019 aruandeperioodil alla ei hinnatud. 2018. aastal tuvastati Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 8 396 tuhat eurot seisuga 31.12.2018) kahe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 161 tuhat eurot ja kolme objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 184 tuhat eurot. Leedus asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 131 tuhat eurot seisuga 31.12.2019 (31.12.2018: 103 tuhat eurot) aruandeperioodil ja 2018. aastal alla ei hinnatud. Detailsem informatsioon lisas 13.
- *Firmaväärtuse väärtuse languse hindamine:* Grupp hindab tütarettevõtjate omandamisel tekkinud firmaväärtuse bilansilise väärtuse võimalikku kaetava väärtuse vähenemist vähemalt kord aastas. Väärtuse hindamiseks leitakse nende raha genereerivate äriüksuste, millele firmaväärtus on allokeeritud, õiglane väärtus miinus müügikulutused või kasutusväärtus. Kasutusväärtuse leidmiseks on juhtkond prognoosinud raha genereerivate üksuste tulevasi rahavoogusid ning valinud sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdsväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2019 oli 3 260 tuhat eurot (31.12.2018: 3 260 tuhat eurot). Firmaväärtuse allahindluse vajadust ei tuvastatud 2019. aastal ja 2018. aastal läbiviidud firmaväärtuse testide tulemusena. Detailsem informatsioon on avalikustatud lisas 14.
- *Hinnangud materiaalse põhivara kasuliku tööea osas:* Grupile kuuluvad mitmed lähiminevikus valminud kaubanduspinnad, mille oluliste komponentide kasulike eluigade hindamiseks on kasutatud tehnilise projektdokumentatsiooni andmeid ning ajaloolist kogemust. Tegelikud kasulikud tööead võivad erineda juhtkonna poolt hinnatud tööigadest. Ehitiste kasuliku eluea pikendamise 10% võrra vähendaks Grupi amortisatsioonikulu 338 tuhande euro võrra (2018: 327 tuhande euro võrra).

Lisa 4 Riskijuhtimine ja peamiste riskide kirjeldus

Grupi äritegevusega seotud riskide juhtimine on oluline ja lahutamatu osa Grupi juhtimisest. Äriühingute nõukogud teostavad järeelvalvet riskijuhtimise protsessi üle tervikuna. Auditikomitee saab regulaarset aruandlust riskijuhtimise osas, nõustab ettevõtete nõukogusid järelevalve teostamise osas ja teeb vastavalt vajadusele ettepanekuid riskijuhtimise protsessi osas. Tegevjuhtkonnad tuvastavad ja analüüsivad riske, koostavad maandamisplaanid ning teevad vajadusel ettepanekuid ressursside eraldamiseks oluliste riskidega tegelemiseks. Siseauditi osakond koos tegevjuhtkondadega edendab riskiteadlikkust ja riskijuhtimise viimist protsesside ja töötajateni.

Grupi võime identifitseerida, mõõta ja kontrollida erinevaid riske omab olulist mõju Grupi kasumlikkusele. Riskijuhtimisel lähtutakse Grupis ühtsest metoodikast, mis reguleerib riskide tuvastamist, hindamist, prioriseerimist ja käsitlemist. Riski defineeritakse kui tulevikus toimuvat võimalikku sündmust või stsenaariumi, mis võib mõjutada Grupi ja/või tema äriühingute eesmärkide saavutamist. Igal aastal viiakse läbi riskide tuvastamine ja hindamine kõikides Grupi äriühingutes. Riskide juhtimisel hinnatakse riski realiseerumise mõju ja tõenäosust ning riskid klassifitseeritakse ja kategoriseeritakse. Riskijuhtimise tegevust koordineerib siseauditi osakonna juhataja, kes raporteerib regulaarselt auditikomiteele.

Finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega võivad kaasned mitmed finantsriskid, millest olulisemat mõju avaldavad likviidsusrisk, krediidirisk ja tururisk (s.h. valuutakursi risk, intressimäärarisk ja hinnarisk). Finantsriskide juhtimine on emaettevõtja juhatuse pädevuses ja sisaldab riskide määratlemist, mõõtmist ja kontrollimist. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Järeelvalvet juhatuse poolt riskide maandamiseks võetud meetmete üle teostab emaettevõtja nõukogu. Grupp analüüsib ja kontrollib riske süstemaatiliselt läbi finantsüksuse, mis tegeleb nii emaettevõtja kui tema tütarettevõtjate finantseerimisega ja sellest otseselt tulenevalt likviidsusrisiki ja intressimäära riski haldamisega, samuti analüüsivad ja kontrollivad riske tütarettevõtjate juhtkonnad ja finantsüksused. Riskijuhtimiseks kasutatakse lisaks tuumikaktsionäri NG Investeeringud OÜ spetsialistide abi.

Kõik Grupi finantsvarad hõlmavad raha ja raha ekvivalente (lisa 5), nõudeid ostjate vastu (lisa 7), muid lühiajalisi nõudeid (lisa 6) ja muid pikaajalisi nõudeid (lisa 11). Grupi kõik finantskohustused on kategoorias „muud finantskohustused“ ning need hõlmavad võlakohustusi (lisa 15), võlgnevusi tarnijatele (lisa 17), intressivõlgnevust, muid viitvõlgu ning rentnike ettemakseid (lisa 17).

Tururisk

Valuutarisk

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglase väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Valuutariskivabadeks finantsvaradeks ja –kohustusteks loetakse euros nomineeritud finantsvarasid ja –kohustusi. Grupi valuutariski maandamiseks on enamus lepinguid europõhised. Samuti on kõik laenulepingud sõlmitud eurodes, mistõttu käsitletakse neid valuutariskivabade kohustustena. Aruandeperioodi lõpu seisuga ei olnud Grupil olulisi, euroga mitteseotud valuutades fikseeritud finantsvarasid ja –kohustusi. Grupp on aruandeaastal pidevalt hinnanud valuutariske ja ei leia vajadust kasutada täiendavaid meetmeid valuutariski maandamiseks.

Grupp tegutseb oma tütarettevõtete kaudu nii Lätis kui Leedus. Alates 01.01.2014 ühines Läti euroalaga ja alates 01.01.2015 ühines Leedu euroalaga, võttes valuutana kasutusele euro. Eelnevast tulenevalt puudub Grupil Läti ja Leedu tütarettevõtete seondumist valuutarisk.

Rahavoogude ja õiglase väärtuse intressimäära risk

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada Grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupi intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest ujuva intressimääraga laenukohustustest.

Grupi pikaajalised laenud on valdavalt seotud EURIBORiga, mistõttu sõltutakse rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvatest arengutest. Grupi intressiriski juhtimisel on oluline jälgida rahaturu intressikõvera liikumisi, mis väljendab turuosalistest ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi.

2019. aastal langes 6 kuu EURIBOR aasta alguse tasemelt -0,238% aasta lõpul tasemele -0,324%. 2020. aasta alguses on EURIBOR olnud veelgi väikeses languses. Majandusanalüütikute hinnangul ei tõuse EURIBOR 2020. aastal sellisel määral, mis mõjutaks Grupi majandustulemust oluliselt.

Juhul, kui siiski ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2019 seisuga olnud 1 protsendipunkti (31.12.2018: 1 protsendipunkti) võrra kõrgemad, oleks see suurendanud Grupi finantskulu 990 tuhande euro võrra (2018: 989 tuhande euro võrra). Juhul, kui intressimäärad oleksid 31.12.2019 seisuga olnud 0,1 protsendipunkti võrra madalamad, oleks see vähendanud Grupi finantskulusid 99 tuhande euro võrra (31.12.2018 seisuga muutus 0,1 protsendipunkti ja 99 tuhande euro võrra).

Intressiriski analüüsi käigus kaalutakse erinevaid võimalusi riskide maandamiseks. Sellisteks võimalusteks on refinantseerimine, olemasolevate positsioonide uuendamine, fikseeritud intressiga laenude võtmine ja alternatiivne finantseerimine. Aruandeaastal ja sellele eelnenud majandusaastal on juhtkond hinnanud ja teadvustanud intressiriski ulatust, kuid ei ole sõlmitud tehinguid intressiriski maandamiseks finantsinstrumentidega, kuna juhtkonna hinnangul on intressiriski ulatus ebaoluline.

Grupi võlakohustused on avatud intressimäära muutustele järgnevalt:

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Kuni 3 kuu jooksul muutuv intress	15 254	8 765
3 – 6 kuu jooksul muutuv intress	77 096	74 013
Ujuva intressimääraga võlakohustused kokku	92 350	82 778
Võlakohustused kokku	204 324	94 315

Krediidirisk

Krediidirisk on risk, et Grupile tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoole poolt, kuna viimane ei suuda oma kohustusi täita.

Grupp on avatud krediidiriskidele, mis tulenevad äritegevusest (peamiselt nõuetest) ning investeerimistegevusest, s.h. deposiitidest pankades ja finantsasutustes. Grupi juhtkond juhib deposiitidest pankades ja finantsasutustes tulenevat krediidiriski vastavalt Grupi strateegiale, mille kohaselt võib Grupp paigutada vabu rahalisi vahendeid üksnes finantsinstrumentidesse, mis vastavad järgmistele kriteeriumidele:

- Kodumaiste krediidasutuste deposiidid ja raha arvelduskontodel – kodumaine krediidasutus omab krediidasutuste seadusega kehtestatud tegevusluba ja tema Emapanga Moody's reitinguagentuuri krediidi-reiting on vähemalt A2 ja kus reitingu väljavaade on vähemalt staatuses stabiilne või selle ekvivalent;
- Välismaiste krediidasutuste deposiidid ja raha arvelduskontodel – välismaine krediidasutus omab Moody's reitinguagentuuri krediidi-reitingut vähemalt A2 ja kus reitingu väljavaade on vähemalt staatuses stabiilne või selle ekvivalent.

Lühiajaliselt vabade rahaliste vahendite paigutamisel juhindutakse järgmisest printsiipidest alltoodud tähtsuse järjekorras:

- likviidsuse tagamine;
- kapitali säilimine;
- tulu teenimine.

Krediidiriski hajutamiseks ei hoia Grupp rohkem kui 70% Grupi vahenditest (s.h raha arvelduskontol, deposiidid ja investeringud vastava panga võlakirjadesse) ühes pangas.

Raha ja raha ekvivalendid hoiustava panga krediidi-reitingu lõikes tuhandetes:

	31.12.2019	31.12.2018
Aa2	38 801	35 987
A3	673	32
Kokku	39 474	36 019

Krediidi-reiting on antud deposiitidele. Andmed pärinevad Moody's Investor Service kodulehelt.

Tulenevalt jaemüügi spetsifikast ei ole Grupp avatud olulistele krediidiriskidele. Võimalikud nõuetega seotud krediidiriskid on suures osas seotud renditulude mittelaekumisega, kuid antud risk ei ole Grupi jaoks olulise

suurusega. Seisuga 31. detsember 2019 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 13 875 tuhat eurot (2018: 13 432 tuhat eurot).

Nõuete vanuseline struktuur on alljärgnev, tuhandetes eurodes:

	31.12.2019	31.12.2018
Aegumata	11 239	11 916
sh nõue kaardimaksete osas	2 475	2 342
sh nõuded ostjatele	8 344	8 925
sh muud nõuded	420	649
Tähtaja ületanud < 3 kuud	2 434	1 273
Tähtaja ületanud 3 – 6 kuud	70	58
Tähtaja ületanud 6 – 12 kuud	23	40
Tähtaja ületanud > 12 kuud	109	145
Nõuded kokku	13 875	13 432

Kaardimaksete nõue on tagatud Swedbank AS kaardimaksete lepinguga, millega on tagatud kaardimaksete laekumine kahe pangapäeva jooksul. Muud nõuded on tagatud kaubaliste lepingutega ja nende osas krediidirisk puudub, kuna Grupi ettevõtete kohustused samade lepingupartnerite ees ületavad nende vastu suunatud nõudeid.

Aegunud nõuetega kliendid on ühtlasi Grupi hankijad, kelle kohustused ületavad nõuete summat.

Kindlaksmääramisel, kas finantsvara krediidirisk on alates esmasest kajastamisest oluliselt suurenenud ja krediidikahjumite hindamisel võtab Grupp arvesse mõistlikku ja toetavat infot, mis on asjakohane ja kättesaadav ilma liigsete kulude või pingutuseta. See hõlmab nii kvantitatiivset kui ka kvalitatiivset teavet ja analüüsi, mis põhineb Grupi ajaloolisel kogemusel ja krediidihinnangu infot ning sisaldab tulevikku suunatud (sh majanduskasvu prognoos, turuintressimäärade prognoos) infot. Grupp eeldab, et finantsvara krediidirisk on märkimisväärselt tõusnud, kui tasumise tähtajast on möödunud rohkem kui 90 päeva.

Grupp leiab, et finantsvara on makseviivituses, kui:

- võlgnik ei ole tõenäoliselt suuteline tasuma Grupile oma krediidikohustusi täielikult, ilma et Grupp peaks rakendama selliseid meetmeid nagu tagatise realiseerimine (sellise olemasolul); või
- finantsvara maksetähtajast on möödunud üle 90 päeva.

Korrigeeritud soetusmaksumuses mõõdetavate finantsvarade allahindlused arvatakse maha varade bilansilisest jääkmaksumusest.

Ülevalpool kirjeldatud põhimõtete alusel raha ja pangakontode ja nõuete allahindlus 31. detsembri 2019 seisuga oli ebaoluline.

Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et Grupp ei suuda oma finantskohustusi täita rahavoo puudujäägi tõttu.

Likviidsuse ehk Grupi tegevusest tulenevate kohustuste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu säilitamine on Tallinna Kaubamaja Grupi üks olulisi finantsvaldkonna tegevusi. Grupi rahavoogude efektiivsemaks juhtimiseks on moodustatud Tallinna Kaubamaja Grupp ASi ja tema tütarettevõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada Grupi rahalisi vahendeid Grupi poolt kehtestatud limiitide piires. Grupp on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikontoga. Likviidsusriski maandamiseks kasutab Grupp erinevaid finantseerimise allikaid, milleks on pangalaenu, arvelduslaenu, ostjate nõuete ja tarnelepingute regulaarne monitooring.

Grupi operatiivüksused prognoosivad jooksvalt oma rahavoogusid ning need liidetakse Grupi emaettevõtte rahavoo prognoosidega Grupi finantsüksuses. Grupi finantsüksus jälgib pidevalt Grupi jooksvat rahavooprognosti tagamaks piisava rahaliste vahendite olemasolu operatiivtegevuse rahastamiseks, kindlustades samal ajal laenukohustuste täitmise. Nimetatud rahavooprognosis võetakse aluseks Grupi rahastamiskavade koostamisel ja võimalike lepinguliste rahastamistingimuste (covenantide) jälgimisel.

Tallinna Kaubamaja Grupil on kindel finantssektori tugi, toetamaks Grupi likviidsust ja arenguprotsessi. Grupp on kogenud, et soodsate intressimääradega täiendavate finantseerimisvahendite leidmine on võimalik, samuti on võimalus olemasolevaid laene vajadusel refinantseerida või pikendada.

Grupi diskonteerimata finantskohustuste analüüs maksetähtaegade lõikes:

Tuhandetes eurodes	< 3 kuud	3-12 kuud	1-3 aastat	3-5 aastat	pärast 5 aastat	Kokku 31.12.2019
Võlakohustused	10 145	21 778	23 714	50 516	0	106 153
Rendikohustused	4 307	12 924	29 343	35 363	27 848	109 785
Finantskohustused (lisa 17)	73 192	0	0	0	0	73 192
Kokku	87 644	34 702	53 057	85 879	27 848	289 130

Tuhandetes eurodes	< 3 kuud	3-12 kuud	1-3 aastat	3-5 aastat	pärast 5 aastat	Kokku 31.12.2018
Võlakohustused	2 003	24 791	16 523	53 558	0	96 875
Finantskohustused (lisa 17)	74 058	0	0	0	0	74 058
Kokku	76 061	24 791	16 523	53 558	0	170 933

Tuleviku rahavoogude arvestamisel on kasutatud bilansipäeva seisuga vastavalt 31.12.2019 ja 31.12.2018 kehtinud ujuva intressi määrasid.

Majandusaasta lõpu seisuga oli Grupil vabu rahalisi vahendeid 40 629 tuhat eurot (2018: 37 235 tuhat eurot). Vabade vahendite paigutamisel juhindub Grupp sisemiselt kehtestatud krediidiriski juhtimise strateegiast. 31.12.2019 seisuga ei paigutanud Grupp läbi emaeetvõtja NG Investeeringud OÜ Grupi vabu rahalisi vahendeid kontsernikonto deposiiti (31.12.2018: 0 eurot).

Käibekapital oli 31. detsember 2019 seisuga negatiivne 441 tuhat eurot (2018: positiivne 14 762 tuhat eurot). Käibekapitali langus toimus seoses IFRS 16 „Rendilepingud“ rakendamisega kaasnenud arvestuslike laenukohustuste lühiajalise osa lisandumisega lühiajalistesse kohustustesse 15,4 miljoni euro ulatuses. Grupi likviidsuskordaja (varude võrra vähendatud käibevarad/ lühiajalised kohustused) 2019. aastal langes 0,42-le samuti seoses IFRS 16 rakendamisega kaasnenud lühiajaliste kohustuste kasvuga. IFRS 16 mõju kõrvale jättes oleks likviidsuskordaja paranenud 0,48-le. 2018. aastal oli vastav näitaja 0,46. Grupil on lühiajaliste kohustuste katteallikana jätkuvalt tugev igapäevane äritegevuse rahavoog. Juhtkonna hinnangul ei ole Grupil likviidsusprobleemi.

Kapitalirisk

Grupi esmaseks kapitali (nii võõr- kui omakapitali) juhtimise eesmärgiks on kindlustada tugev kapitali struktuur, mis toetaks ettevõtte äritegevuse stabiilsust ja tegevuse jätkuvust ning optimeeriks kapitali struktuuri, alandades kapitali hinda ja sedakaudu kindlustaks aktsionäride huve. Kapitali struktuuri säilitamiseks või korrigeerimiseks võib Grupp reguleerida aktsionäridele makstavaid dividende, müüa aktsiaid tagasi, muuta aktsiate nominaalväärtust, lasta välja uusi aktsiaid või müüa kohustuste katteks varasid.

Vastavalt jaekaubanduses levinud praktikale kasutab Grupp kapitali jälgimiseks võlgnevuste suhtarvu, mis arvutatakse netovõla suhtena kogukapitali. 31.12.2019 seisuga oli vastav suhtarv 42% võrreldes 31.12.2018 seisuga, mil vastav näitaja oli 20%, netovõla ja omakapitali suhe suurenes 20%lt 42%ni pärast IFRS 16 „Rendilepingud“ rakendamist alates 1. jaanuarist 2019. Mõlemad näitajad - netovõlg ning omakapital ja netovõlg kokku - suurenesid pärast kasutusõigusega varade ja rendikohustuste kajastamist 100,6 miljoni euro võrra. 2018. aastaga võrreldavates hinnangutes oleks võlgnevuste suhtarvu kasv olnud 2 pp seoses laenukohustuste mõningase kasvuga aruandeperioodil.

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Intressikandvad kohustused (lisa 15)	204 324	94 315
Raha ja pangakontod (lisa 5)	-40 629	-37 235
Netovõlg	163 695	57 080
Omakapital	227 836	225 617
Omakapital ja netovõlg kokku	391 531	282 697
Võlgnevuste suhtarv*	42%	20%

*Võlgnevuste suhtarv = Netovõlg / Omakapital ja Netovõlg kokku

Finantsinstrumentide õiglane väärtus

Juhtkonna hinnangul ei erine Grupi finantsvarade ja –kohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest. Nõuded ostjatele ja võlad hankijatele on lühiajalised ja seega on juhtkonna hinnangul nende bilansiline väärtus lähedane nende õiglasele väärtustele. Suurem osa Grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimäärale. Juhtkonna hinnangul ei ole Grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja Grupi võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevast tulenevalt hindab juhtkond, et pikaajaliste kohustuste ja nõuete õiglased väärtused on ligilähedased nende bilansilistele väärtustele. Õiglase väärtuse määramiseks on kasutatud diskonteeritud rahavoogude analüüsi, diskonteerides lepingulisi tuleviku rahavooge kehtivate turuintressimääradega, mis on Grupile kättesaadavad sarnaste finantsinstrumentide kasutamisel. Finantsinstrumentide õiglane väärtus on tase 3.

Lisa 5 Raha ja pangakontod

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Sularaha kassas	1 155	1 216
Pangakontod	38 257	35 006
Raha teel	1 217	1 013
Raha ja pangakontod kokku	40 629	37 235

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu (lisa 7)	13 455	12 782
Muud lühiajalised nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 26)	0	1
Muud lühiajalised nõuded	385	614
Finantsvarad kokku bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed"	13 840	13 397
Ettemaks kaupade eest	2 190	2 008
Muud ettemakstud kulud	837	633
Rendikulude ettemaks	6	39
Maksude ettemaksed (lisa 18)	31	16
Nõuded ja ettemaksed kokku	16 904	16 093

Lisa 7 Nõuded ostjate vastu

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Nõuded ostjate vastu	10 629	10 157
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-10	-7
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 26)	361	290
Kaardimaksed	2 475	2 342
Nõuded ostjate vastu kokku	13 455	12 782

Lisa 8 Varud

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Müügiks ostetud kaubad	77 156	77 418
Tooraine ja materjal	1 149	794
Varud kokku	78 305	78 212

Kasumiaruande real "Müüdud kaubad, kasutatud materjalid ja teenused" on kajastatud kulud varude allahindlusest ja mahakandmisest ning inventuuri puudujäägid 2019. aastal summas 11 896 tuhat eurot (2018: 11 798 tuhat eurot).

Varude allahindamisel lähtutakse varude vanuselisest struktuurist ja moekaupade puhul varude hooajalisusest. Varude bilansilise maksumuse korrigeerimine toimub läbi allahindluse reservi. Seisuga 31. detsember 2019 oli raamatupidamisliku allahindluse reservi suuruseks 1 122 tuhat eurot (31.12.2018: 1 070 tuhat eurot).

Grupi müüdud kaupade, kasutatud materjalide ja teenuste kulu 2019. aastal oli 535 410 tuhat eurot (2018: 507 182 tuhat eurot). Grupp kajastab müüdud kaupade, kasutatud materjalide ja teenuste kuluna ostetud autode, toidu- ja tööstuskaupade maksumust, pakkematerjalide ja valmistoodangu kulu, logistika ning transpordikulu, kaupade allahindluse ja mahakandmise kulu.

Varud on osaliselt panditud osana kommertsandist ning finantseerimislepingute tagatiseks on panditud varude tagasiomandamine, informatsioon panditud varade kohta on esitatud lisas 25.

Lisa 9 Tütarettevõtjad

Tallinna Kaubamaja Gruppi kuuluvad 31.12.2019 seisuga:

Ettevõtte nimi	Asukoht	Tegevusala	Osalus 31.12.2019	Soetus-või asutamise- aasta
Selver AS	Eesti, Tallinn	Jaekaubandus	100%	1996
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	Eesti, Tallinn	Kinnisvara haldamine	100%	1999
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	Eesti, Tartu	Kinnisvara haldamine	100%	2004
SIA TKM Latvija	Läti, Riia	Kinnisvara haldamine	100%	2006
TKM Auto OÜ	Eesti, Tallinn	Kaubandus- ja finantstegevus	100%	2007
KIA Auto AS	Eesti, Tallinn	Jaekaubandus	100%	2007
Forum Auto SIA	Läti, Riia	Jaekaubandus	100%	2007
KIA Auto UAB	Leedu, Vilnius	Jaekaubandus	100%	2007
TKM Beauty OÜ	Eesti, Tallinn	Jaekaubandus	100%	2007
TKM Beauty Eesti OÜ	Eesti, Tallinn	Jaekaubandus	100%	2007
TKM King AS	Eesti, Tallinn	Jaekaubandus	100%	2008
Kaubamaja AS	Eesti, Tallinn	Jaekaubandus	100%	2012
Kulinaaria OÜ	Eesti, Tallinn	Keskusköögi tegevus	100%	2012
Viking Motors AS	Eesti, Tallinn	Jaekaubandus	100%	2012
Viking Security AS	Eesti, Tallinn	Turvaalane tegevus	100%	2014
UAB TKM Lietuva	Leedu, Vilnius	Kinnisvara haldamine	100%	2017
Verte Auto SIA	Läti, Riia	Jaekaubandus	100%	2017

2019. ja 2018. aastal ei ole toimunud äriühendusi. 2018. aastal likvideeriti SIA Selver Latvia. Osaluse määrad 31.12.2019 seisuga on samad 31.12.2018 seisuga.

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi oluliste tütarettevõtjate omakapital ning hääleõigus.

Tütarettevõtted:	Omakapital 31.12.2019	Hääleõigus 31.12.2019
Kaubamaja AS	13 934 TEUR	100%
Selver AS	21 857 TEUR	100%
Kulinaaria OÜ	6 318 TEUR	100%
KIA Auto AS	7 110 TEUR	100%
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	191 721 TEUR	100%
Tartu Kaubamaja Kinnisvara OÜ	35 094 TEUR	100%

Lisa 10 Sidusettevõtjad

Tallinna Kaubamaja Grupp AS omab 50% osalust (2018: 50%) ettevõttes AS Rävälä Parkla, mis osutab Tallinnas parkimismaja teenuseid.

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Investeering sidusettevõtjasse aasta alguses	1 738	1 724
Aruandeperioodi kapitaliosaluse kasum	203	214
Saadud dividendid	-220	-200
Investeering sidusettevõtjasse aasta lõpus	1 721	1 738

Sidusettevõtja Rävälä Parkla AS finantsinformatsioon (kajastades 100% sidusettevõtet):

	31.12.2019	31.12.2018
Käibevara	68	58
Põhivara	3 483	3 521
Lühiajalised kohustused	109	104
Müügitulu	575	605
Puhaskasum	406	428

Lisa 11 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Rendikulude ettemaks	53	53
Edasilükkunud tulumaksu vara	26	25
Muud pikaajalised nõuded	35	35
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku	114	113

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes

Bilansiline maksumus 31.12.2017	49 902
Ümberklassifitseerimine (lisa 13)	10 559
Müük	-637
Õiglase väärtuse muutus	42
Bilansiline maksumus 31.12.2018	59 866
Ostud ja parendused	111
Ümberklassifitseerimine (lisa 13)	122
Õiglase väärtuse muutus	359
Bilansiline maksumus 31.12.2019	60 458

Kinnisvarainvesteeringu näol on tegemist kaubandushoonega hoonestatud kinnistutega ja lõpetamata ehitistega.

Eestis asuvate Viimsi Keskuse ja Tartu Kaubamaja kaubandushoonetega hoonestatud kinnistud, mida Grupp hoiab valdavalt renditulu teenimise eesmärgil, on jagatud kinnisvarainvesteeringu ja materiaalse põhivara vahel tulenevalt Grupi enda ettevõtete tegutsemisest antud kinnistutel. Lätis asuv Rezekne kaubandushoonega hoonestatud kinnistu on kajastatud kinnisvarainvesteeringuna ning hoitakse renditulu teenimise eesmärgil.

2019. aastal klassifitseeriti täiendavalt materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks parendusi summas 122 tuhat eurot. 2018. aastal klassifitseeriti kolm Läti objekti summas 9 388 tuhat eurot materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringusse (lisa 13). Tegemist on kaubandushoonega hoonestatud kinnistustega, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil.

2019. aastal tehti Tartu Kaubamaja keskusele renoveerimistöid 105 tuhande euro ulatuses (2018: 201 tuhat eurot) ja Viimsi keskusele 6 tuhande euro ulatuses. 2018. aastal klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringuna Peetri Selveri tankla summas 970 tuhat eurot (lisa 13). 2018. aastal müüdi Harju maakonnas Rae vallas Peetri alevikus Veesaare tee 5 asuv kinnistu.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Juhtkond hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust igal majandusaastal. Õiglased väärtused määrati juhtkonna otsusel kasutades sisendite määramisel sõltumatute atesteeritud kinnisvaraekspertide hinnanguid. Õiglase väärtuse määramisel kasutati tulumeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaalmeetodit) ja turupõhiseid andmeid (võrreldavad tehingud, üüritulud jms). Aruandeperioodil kolme objekti puhul (2018. aastal kolme objekti puhul) saadi eksperdilt ekspertarvamus diskonto- ja rendikasvumäärade osas. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,5% - 10,0% (2018: 8,5% - 10,0%) sõltuvalt objekti asukohast ja rendikasvumäärasid 1,5% - 2,0% (2018: 1,5% - 2,0%). "Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

Läti kinnisvarainvesteeringute puhul võeti hindamise aluseks sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade kohta võrreldes 2018. aastaga. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,5% - 10,0% (2018: 9,0% - 11,0%) ja rendikasvumäär 1,0%-2,5% (2018: 1,0%-2,5%). Hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivast üürilepingust, mis juhtkonna hinnangul vastab turutingimustele.

2019. aastal toimus hindamise tulemusena Eesti kinnisvarainvesteeringute üleshindlus summas 456 tuhat eurot. 2018 aastal toimus kinnisvarainvesteeringute üleshindlus summas 97 tuhat eurot ja allahindlus summas 11 tuhat eurot. 2019. aastal toimus hindamise tulemusena Läti kinnisvarainvesteeringute üleshindlus summas 950 tuhat eurot ja allahindlus summas 1 047 tuhat eurot. 2018. aastal toimus hindamise tulemusena Läti kinnisvarainvesteeringute üleshindlus summas 626 tuhat eurot ja allahindlus summas 670 tuhat eurot. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus on kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes kokku summas 359 tuhat eurot (2018: 42 tuhat eurot).

Grupi juhtkond on koostanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse sensitiivsuse analüüsi, mille tulemusena on leitud, et juhul, kui üüritulu muutuks +/- 10%, muutuks objektide õiglase väärtus + 5 944/-5 944 tuhat eurot (2018: + 5 715/-5 715 tuhat eurot). Juhul kui õiglase väärtuse leidmisel kasutatud diskontomäär muutuks +/- 0,5%, muutuks objektide õiglase väärtus -1 096/+1 125 tuhat eurot (2018: -1 055/+1 083 tuhat eurot).

Grupi kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse seisuga 31. detsember 2019 ja 2018 õiglasest väärtuses, on mõõdetud tasemel 3.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2019. aastal renditulu 3 790 tuhat eurot (2018: 3 523 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2019. aastal 1 236 tuhat eurot (2018: 1 124 tuhat eurot).

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
kuni 1 aasta	3 617	3 898
vahemikus 1 kuni 5 aastat	11 192	10 257
Üle 5 aasta	3 535	6 264
Kokku	18 344	20 419

Osa kinnisvarainvesteeringutest on panditud pikaajaliste pangalaenu tagatiseks, informatsioon panditud varade kohta on esitatud lisas 25.

Lisa 13 Materiaalne põhivara

Tuhandetes eurodes

	Maa ja ehitised	Ehitiste kasutus- õigus	Masinad ja sead- med	Muu inven- tar ja sis- sesead	Lõpeta- mata ehti- sed ja ette- maksed	Kokku
31.12.2017						
Soetus-või ümberhinnatud maksu- mus	167 890	0	37 114	37 634	44 584	287 222
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-4 582	0	-24 830	-25 330	-18 005	-72 747
Jääkmaksumus	163 308	0	12 284	12 304	26 579	214 475
2018.a. toimunud muutused						
Ostud ja parendused	700	0	1 277	1 459	12 555	15 991
Ümberklassifitseerimine mate- riaalse põhivara klasside vahel	5 379	0	3 146	3 638	-12 163	0
Ümberklassifitseerimine immate- riaalsesse põhivarasse (lisa 14)	0	0	0	0	-140	-140
Ümberklassifitseerimine kinnisva- rainvesteeringusse (lisa 12)	-9 388	0	0	0	-1 171	-10 559
Ümberklassifitseerimine varudesse	0	0	-372	0	0	-372
Müük	-10	0	-25	-5	-9 285	-9 325
Mahakandmine	-40	0	-22	-34	-1	-97
Väärtuse langus/tõus läbi kasu- miaruande	171	0	0	0	-23	148
Väärtuse tõusust tingitud üleshind- lus läbi ümberhindluse reservi	15 266	0	0	0	0	15 266
Amortisatsioonikulu	-4 810	0	-3 529	-4 361	0	-12 700
31.12.2018						
Soetus- või ümberhinnatud maksu- mus	170 576	0	40 456	41 235	27 579	279 846
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	0	-27 697	-28 234	-11 228	-67 159
Jääkmaksumus	170 576	0	12 759	13 001	16 351	212 687
IFRS 16 esmakordne rakendamine (lisa 1)	0	109 282	0	0	0	109 282
Korrigeeritud jääkmaksumus	170 576	109 282	12 759	13 001	16 351	321 969
01.01.2019						
2019.a. toimunud muutused						
Ostud ja parendused	2 274	0	4 054	5 844	10 426	22 598
Ehitiste kasutusõiguse lisandumine	0	6 709	0	0	0	6 709
Ümberklassifitseerimine mate- riaalse põhivara klasside vahel	6 676	0	0	1	-6 677	0
Ümberklassifitseerimine kinnisva- rainvesteeringusse (lisa 12)	0	0	0	0	-122	-122
Ümberklassifitseerimine varudesse	0	0	-351	0	0	-351
Ümberklassifitseerimine varudest	0	0	541	0	2	543
Müük	-4	0	-20	-4	-1 720	-1 748
Mahakandmine	-18	0	-25	-68	0	-111
Ehitiste kasutusõiguse eemaldamine	0	-391	0	0	0	-391
Amortisatsioonikulu	-5 039	-16 474	-3 777	-4 614	0	-29 904
31.12.2019						
Soetus- või ümberhinnatud maksu- mus	179 243	115 574	43 321	43 541	27 940	409 619
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-4 778	-16 448	-30 140	-29 381	-9 680	-90 427
Jääkmaksumus	174 465	99 126	13 181	14 160	18 260	319 192
Investeeringud põhivarasse						

2019. aasta investeeringute maksumuseks kujunes 23 183 tuhat eurot (sh. investeeriti materiaalsesse põhivarasse 22 598 tuhat eurot ja immateriaalsesse põhivarasse 585 tuhat eurot).

Supermarketite ärisegmendis oli aruandeperioodil materiaalse põhivara soetuse maksumus 12 007 tuhat eurot. Aruandeperioodil soetati SelveEkspressi iseteeninduskassade tarbeks arvutustehnikat ning uuendati Selveri kaupluste sisustust ja seadmeid. Avati täisrenoveeritud Pelgulinna Selver ja varasemast suurema müügisaaliga ja uuenenud sisustusega Jõhvi Selver. Selver AS tütarettevõtte Kulinaaria OÜ alustas uue tootmishoone ehituse ja olemasoleva tootmishoone renoveerimistöödega.

Kaubamaja ärisegmendi materiaalse põhivara soetuse maksumus oli 1 643 tuhat eurot. Aruandeperioodil teostati müügitubade uuendustöid ja soetati müügitubade sisustust ja arvutustehnikat.

Autokaubanduse ärisegmendis soetati aruandeperioodil materiaalselt põhivara maksumuses 1 484 tuhat eurot. Aruandeperioodil uuendati autotöökodade seadmeid ja soetati seadmeid Lätis avatud kõige kaasaegsema Ida-Euroopa Škoda edasimüügikeskuse tarbeks.

Jalatsikaubanduse segmendis soetati materiaalselt põhivara aruandeperioodil 490 tuhande euro ulatuses.

Kinnisvara ärisegmendis soetati materiaalselt põhivara aruandeperioodil kokku maksumusega 6 974 tuhat eurot. Aruandeperioodil teostati Riias Peugeot müügikeskuse ehitustöid ja avati Škoda edasimüügikeskus. Täiendavalt teostati Tallinnas, Sõle tn 31, Kolde Selveri kauplushoone ehitustöid.

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjatel puudusid 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018. aastal siduvad kohustused materiaalse põhivara ostuks.

2019. aasta lõpul hinnati „Maa ja ehitiste“ õiglast väärtust ja „Lõpetamata ehitiste“ kaetavat väärtust. „Maa ja ehitiste“ õiglased väärtused ning „Lõpetamata ehitiste“ kaetavad väärtused (tuginedes õiglasele väärtusele miinus müügikulutused) määrati juhtkonna otsusel kasutades sõltumatute atesteeritud kinnisvaraekspertide hinnanguid kasutatavate sisendite või objekti õiglase väärtuse määramisel. Nii õiglase väärtuse kui ka kaetavate väärtuste määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit, milles kasutati sisendina ka turupõhiseid andmeid (toimunud tehingud, üüritulud jms) ja/või turumeetodit.

„Maa ja ehitiste“ õiglase väärtuse hindamine

„Maa ja ehitiste“ objektide hindamisi on tehtud iga majandusaasta lõpul. Arvestades majanduskeskkonna stabiliseerumist on juhtkond jõudnud seisukohale, et „Maa ja ehitiste“ väärtused ei ole aruandeaastal oluliselt muutunud. Sellest tulenevalt 2019. aasta hindamise tulemusena Eesti, Läti ja Leedu „Maa ja ehitiste“ objekte ümber ei hinnatud.

2018. aasta hindamise tulemusena hinnati Eesti „Maa ja ehitiste“ objekte läbi ümberhindluse reservi üles summas 14 280 tuhat eurot ja tühistati eelmistel perioodidel tehtud allahindlused läbi kasumiaruande summas 171 tuhat eurot. 2018. aasta hindamise tulemusena hinnati Läti „Maa ja ehitiste“ objekt läbi ümberhindluse reservi üles summas 986 tuhat eurot. Leedu „Maa ja ehitiste“ objektide osas 2018. aastal õiglase väärtuse muutust ei tuvastatud.

Alljärgnevalt on toodud õiglases väärtuses kajastatavate põhivarade (kinnistute) analüüs väärtuse hindamise meetodi järgi. Erinevad tasemed defineeritakse järgmiselt:

- Identsete varade (korrigeerimata) noteeritud hinnad aktiivsetel turgudel (tase 1);
- muud sisendid kui 1. tasemel liigitatavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara hindamine, milles kasutatakse mitte jälgitavad sisendeid (tase 3).

„Maa ja ehitiste“ õiglase väärtus määratakse hindamistehnikate abil. Hindamistehnikates kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need on kättesaadavad, ja toetatakse nii vähe kui võimalik Grupi enda hinnangutele. Kinnistud liigitatakse tasemel 2 juhul, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. Kui üks või mitu olulist sisendit ei baseeru jälgitavatel turuandmetel, liigitatakse kinnistud tasemele 3.

2019. aastal kasutati Eesti „Maa ja ehitiste“ hindamisel 3 objekti puhul (2018: 6 objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ning 19 objekti puhul (2018: 18 objekti puhul) saadi samalt ekspertarvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas. Hindamisel on kasutatud diskontomäärasid 8,0% - 11,5% (2018: 8,0% - 11,5%) sõltuvalt objekti asukohast ja rendikasvumäärasid 1,0% - 2,5% (2018: 1,0% - 2,5%). „Maa ja ehitiste“ hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

Läti „Maa ja ehitiste“ hindamise aluseks seisuga 31.12.2019 võeti ühe valmisobjekti puhul (2018: ühe objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus. 2019. aastal võeti ühe objekti puhul (2018: ühe objekti

puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade kohta. Hindamisel on kasutatud diskontomäära 9,0% (2018: 9,5%) ja rendikasvumäära 2,5% (2018: 2,5%).

Leedu "Maa ja ehitiste" puhul on tegemist 2017. aastal turuhinnas soetatud kinnistuga. Aruandeperioodil objekti ei hinnatud.

Grupi põhivarad (kinnistud), mida kajastatakse ümberhindluse meetodil, on tasemel 3.

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2019	Hindamise meetod	Mittejälgi- tavad sisendid	Mittejälgi- tavatel turu- andmetel baseeruv vahemik (eur)	Seos mittejälgitavatel turuandmetel ja õiglasel väärtusel
Eesti objektid, millele anti eksperthinnang	15 588	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	8,8-10,8	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Eesti objektid, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	136 378	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	8,7-18,8	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Ülejäänud Eesti objektid	10 579	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	5,4-7,7	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Läti objektid, millele anti eksperthinnang	6 677	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	12,5	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Läti objekt, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	3 366	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	7,6	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Leedu objekt	1 877	Soetatud turuhinnas 2017. aastal			
Kokku	174 465				

Tuhandetes eurodes	Õiglane väärtus 31.12.2018	Hindamise meetod	Mittejälgi- tavad sisendid	Mittejälgi- tavatel turu- andmetel baseeruv vahemik (eur)	Seos mittejälgitavatel turuandmetel ja õiglasel väärtusel
Eesti objektid, millele anti eksperthinnang	28 354	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	6,0-13,1	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Eesti objektid, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	136 825	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	8,5-18,2	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Läti objektid, millele anti eksperthinnang	3 520	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ruutmeetri kohta	7,45	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglane väärtus
Leedu objekt	1 877	Soetatud turuhinnas 2017. aastal			
Kokku	170 576				

Ümberhinnatud põhivara bilansiline väärtus oleks olnud, kui neid oleks kajastatud soetusmaksumuse meetodil, järgmine:

31.12.2019	81 271 tuhat eurot
31.12.2018	83 527 tuhat eurot

„Lõpetamata ehitiste“ kaetava väärtuse määramine

Aruandeaastal kasutati Eesti „Lõpetamata ehitiste“ kahe objekti puhul sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ja ülejäänud kuue objekti puhul (2018: 6 objekti puhul) teostati hinnang ettevõttesiseselt, lähtudes investeringu õiglasest väärtusest.

Aruandeaastal kasutati Läti „Lõpetamata ehitiste“ nelja objekti puhul (2018: 2 objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ja ülejäänud viie objekti puhul (2018: 5 objekti puhul) teostati hinnang ettevõttesiseselt, lähtudes investeringu õiglasest väärtusest. 2019. aastal kasutati hindamisel diskontomäärasid 8,5% - 12,5% (2018: 11% - 12,5%) sõltuvalt objekti asukohast ja renditulu kasvumäärasid 1,0% - 1,5% (2018: 1,0% - 1,5%). Õiglase väärtuse määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Üürihinna ja vakantsuse sisendite määramisel on lähtutud sõltumatu rentnikuga sõlmitud rendilepingu üürihinnast ja atesteeritud ekspertide poolt määratud vakantsuse määrast valmis objektide puhul.

Hindamise tulemusena 2019. ja 2018. aastal Eesti „Lõpetamata ehitiste“ objekte üles ega alla ei hinnatud. Hindamise tulemusena 2019. aastal Läti „Lõpetamata ehitiste“ objekte üles ega alla ei hinnatud. 2018. aastal hinnati Läti „Lõpetamata ehitiste“ objekte üles läbi kasumiaruande summas 161 tuhat eurot ja alla läbi kasumiaruande summas 184 tuhat eurot.

Leedus asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 131 tuhat eurot seisuga 31.12.2019 (31.12.2018 : 103 tuhat eurot) aruandeperioodil ja 2018. aastal üles ega alla ei hinnatud.

„Lõpetamata ehitiste“ jääkväärtused (tasemel 3):

Tuhandetes eurodes	Objektide arv 31.12.2019	31.12.2019	Objektide arv 31.12.2018	31.12.2018
Eesti objektid, millele anti eksperthin- nang	2	2 549	0	0
Eesti objektid, millele anti ettevõttesi- sene hinnang	6	596	10	6 605
Ülejäänud Eesti objektid	11	5 499	2	163
Läti objektid, millele anti eksperthin- nang	4	3 585	2	816
Läti objektid, millele anti ettevõttesi- sene hinnang	5	3 704	5	7 580
Leedu objekt	1	131	1	103
Kokku	29	16 064	20	15 267

Seisuga 31.12.2019 oli lõpuni amortiseeritud, kuid veel kasutuses olevate põhivarade (masinad ja seadmed ja muu inventar) soetusmaksumus 35 522 tuhat eurot (2018: 34 409 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2019 oli seatud võlakohustuste tagatiseks materiaalselt põhivara bilansilise väärtusega 134 278 tuhat eurot (2018: 104 958 tuhat eurot). Täpsemad andmed on toodud lisas 25.

Põhivarade kaetava väärtuse hindamine

31.12.2019 seisuga on hinnatud Kaubamaja segmenti kuuluva I.L.U. kosmeetikakaupluste põhivarade jääkmaksumuses 76 tuhat eurot (2018: 125 tuhat eurot) kaetavat väärtust. Kaetav väärtus tugineb kasutusväärtusele, mille aluseks on prognoositud tuleviku rahavood 5 aastaks. I.L.U. keskmiseks müügikasvuks aastatel 2020 - 2024 on eeldatud 3,0% (2018: aastatel 2019 - 2023 on eeldatud 3,0%). I.L.U. ketil oli 2019. aasta lõpu seisuga avatud viis kauplust. Käibe kasvu prognoosimisel on lähtutud Grupi pikaajalisest ilukaupade müügikogemusest. Kasutatud diskontomäär on 8,52% (2018: 8,5%) ning pikaajaline kasvumäär (kasv peale 5. aastat) on 2,5%. Väärtuse testi tulemusena ei tuvastatud varade väärtuse langust.

Lisa 14 Immateriaalne põhivara

Tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Kaubamärk	Arenguväljaminekud	Kokku
31.12.2017				
Soetusmaksumus	3 260	5 277	1 386	9 923
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-3 583	-665	-4 248
Jääkmaksumus	3 260	1 694	721	5 675
2018.a. toimunud muutused				
Ostud ja parendused	0	0	95	95
Ümberklassifitseerimine (Lisa 13)	0	0	140	140
Amortisatsioonikulu	0	-497	-280	-777
31.12.2018				
Soetusmaksumus	3 260	5 277	1 602	10 139
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-4 080	-926	-5 006
Jääkmaksumus	3 260	1 197	676	5 133
2019.a. toimunud muutused				
Ostud ja parendused	0	0	585	585
Amortisatsioonikulu	0	-421	-307	-728
31.12.2019				
Soetusmaksumus	3 260	3 688	2 170	9 118
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-2 912	-1 216	-4 128
Jääkmaksumus	3 260	776	954	4 990

Arenguväljaminekuna on Grupp aruandeperioodil teostanud veebilehe, partnerkaardi kodulehe ja e-poe uuendusi summas 585 tuhat eurot (2018: 95 tuhat eurot).

Kaubamärgina on Grupp kajastanud jalatsikaubandussegmentis ABC Kinga kuvandit soetusmaksumusega 3 508 tuhat eurot, mis sisaldab nime, sümboli ja disaini kombinatsiooni koos tuntuse ja eelistatusega tarbijate poolt. Kaubamärki amortiseeritakse 15 aasta jooksul.

2012. aastal AS Viking Motors aktsiate soetamise käigus omandati kaubamärk suurusega 1 588 tuhat eurot, kaubamärki amortiseeriti 7 aasta jooksul, aruandeperioodil kaubamärk amortiseerus ja kanti bilansist välja.

2014. aastal Viking Security AS aktsiate soetamise käigus omandati kaubamärk suurusega 180 tuhat eurot. Kaubamärki amortiseeritakse 7 aasta jooksul.

Firmaväärtuse ja muude immateriaalsete varade väärtuse testid on läbi viidud seisuga 31. detsember 2019 ja 2018.

Firmaväärtus jaguneb Grupi raha genereerivatele üksustele allolevate segmentide lõikes:

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
Autokaubandus	3 156	3 156
Kaubamaja	104	104
Kokku	3 260	3 260

Kaetav väärtus (tuginedes kasutusväärtusele) määrati võttes aluseks tuleviku rahavood viie aasta lõikes. Kõigi üksuste puhul selgus, et rahavoogude nüüdisväärtus aruandeaastal katab nii firmaväärtuse ja kaubamärgi kui ka kasulike rendilepingute ja muude üksusega seotud varade väärtuse.

Kasutusväärtuse arvutamisel on lähtutud järgmistest eeldustest:

	Autokaubandus		Jalatsikaubandus	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ärikasumi marginaal järgneva 5 aasta jooksul	2,31% - 2,34%	3,87% - 4,09%	-3,65% - 5,05%	2,82% - 3,95%
Diskontomäär	6,45%	5,93%	8,1%	7,6%
Müügikasv järgneva 5 aasta jooksul	1,6% - 3%	3% - 5%	3% - 11,4%	3% - 13,7%
Tuleviku kasvumäär*	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

*Tuleviku kasvumäär on eeldatav rahavoo kasv peale 5. aastat.

Kasutatud on maksude-eelseid diskontomäärasid, mis kajastavad asjakohaste ärisegmentidega seotud riske. Kasutatud kaalutud keskmised kasvumäärad tuginevad Grupi kogemusele ja majanduskeskkonna hinnangule.

Juhtkonna hinnangul on väärtuse testides tehtud eeldused realistlikud ning pigem konservatiivsed. Juhtkond hindab, et mõistlikud muutused kasutatud sisendites ei muuda oluliselt kasutusväärtuse arvutamisel leitud tulemust.

Lisa 15 Intressi kandvad võlakohustused

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Lühiajalised võlakohustused		
Arvelduskrediit	17 140	7 354
Pangalaenu	12 480	16 424
Rendikohustus	15 371	0
Muud laenu	1 457	2 224
Lühiajalised võlakohustused kokku	46 448	26 002
	31.12.2019	31.12.2018
Pikaajalised võlakohustused		
Pangalaenu	72 549	68 202
Rendikohustus	85 259	0
Muud laenu	68	111
Pikaajalised võlakohustused kokku	157 876	68 313
Võlakohustused kokku	204 324	94 315

Saadud laenu

	2019	2018
Arvelduskrediit	9 785	0
Pangalaenu	22 448	79 020
Muud laenu	2 798	5 040
Saadud laenu kokku	35 031	84 060

Makstud laenud

	2019	2018
Arvelduskrediit	0	457
Pangalaenud	22 046	87 965
Rendikohustus	14 970	0
Muud laenud	3 606	4 873
Makstud laenud kokku	40 622	93 295

Pangalaenud on fikseeritud eurodes. Informatsioon panditud varade kohta on esitatud lisa 25. Juhtkonna hinnangul ei erine Grupi võlakohustuste bilansiline väärtus oluliselt nende õiglasest väärtusest (lisa 4).

Pangalaenude tagasimaksetähtajad on 31.12.2019 seisuga vahemikus 27.03.2020 ja 05.12.2024 (2018: vahemikus 28.01.2019 ja 12.12.2023), intress on seotud nii 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR'ga ning ka EONIA'ga. Samuti esineb fikseeritud intressimääraga laenulepinguid. Kaalutud keskmine intressimäär oli 1,19% (2018: 1,06%).

Rendikohustuse aluseks olevad rendilepingud kehtivad vahemikus 07.03.2020 kuni 30.07.2035. 31.12.2019 seisuga bilansis olev rendikohustus on arvele võetud 01.01.2019 standardi IFRS 16 esmarakendamise, diskonteerimisel on kasutatud alternatiivset laenuintressimäära 1. jaanuar 2019 seisuga. Kaalutud keskmine intressimäär, mida rendikohustuse arvele võtmisel kasutati, on 1,49%.

Vaata ka lisa 29.

Netovõlg

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Raha ja pangakontod (lisa 5)	40 629	37 235
Lühiajalised võlakohustused	-46 448	-26 002
Pikaajalised võlakohustused	-157 876	-68 313
Netovõlg	-163 695	-57 080
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 5)	40 629	37 235
Fikseeritud intressimääraga võlakohustused	-111 975	-11 537
Ujuva intressimääraga võlakohustused	-92 349	-82 778
Netovõlg	-163 695	-57 080

	Raha ja raha ekvivalendid	Arveldus- krediit	Võlakohustused	Rendikohustus	Kokku
Netovõlg 31.12.2017	33 662	-7 811	-95 739	0	-69 888
Rahavoog	3 573	457	8 778	0	12 808
Netovõlg 31.12.2018	37 235	-7 354	-86 961	0	-57 080
IFRS 16 esmakordne rakendamine (lisa 1)	0	0	0	-109 282	-109 282
Netovõlg 01.01.2019	37 235	-7 354	-86 961	-109 282	-166 362
Rahavoog (põhiosa ja intressid)	3 394	-9 786	1 351	17 001	11 961
Arvestatud intressid	0	0	-945	-2 031	-2 976
Lisandunud rendikohustused	0	0	0	-6 709	-6 709
Rendikohustuse eemaldamine	0	0	0	391	391
Netovõlg 31.12.2019	40 629	-17 140	-86 554	-100 630	-163 695

Lisa 16 Rendilepingud

Grupp kui rendilevõtja

Mittekatkestatavate kasutusrentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma seisuga 31.12.2018 jaguneb alljärgnevalt:

Tuhandetes eurodes	31.12.2018
kuni 1 aasta	17 815
vahemikus 1 kuni 5 aastat	57 233
üle 5 aasta	45 389
Kokku	120 437

Mittekatkestatavate rentide tulevaste perioodide maksete miinimumsumma on arvatud võttes arvesse rendilepingute katkestamatuid perioode ja renditasu kasvamist vastavalt lepingus sätestatud tingimustele.

Rendilepingutes ei ole sätestatud väljaostutingimusi. Rendilepingutes on sees klausel, et rendihinnad vaadatakse üle kord aastas vastavalt turusituatsioonile või rendihinnad tõusevad vastavalt lepingutes fikseeritud protsendile.

Grupi kui rentniku üürilepingud on aluseks osale tema põhitegevusest – kaupluste opereerimine –, mistõttu Grupp eeldab, et üürilepinguid ei katkesta enne lepingu tähtaja lõppu ka siis, kui lepingutingimused seda teatud tingimustel võimaldavad. Tulenevalt eelnevast on kõiki tähtjalisi üürilepinguid loetud mittekatkestatavateks lepinguteks.

Alates 1.01.2019 on Grupp esmakordselt rakendanud IFRS 16 „Rendilepingud“. IFRS 16 rakendamisel kajastas Grupp materiaalse põhivarana ja rendikohustusena rendid, mis varasemalt olid klassifitseeritud kui „kasutusrent“ vastavalt IAS 17. Vaata lisa 1.

Rendikohustised, mis on kajastatud konsolideeritud finantsseisundi aruandes esmasel rakendamisel, on esitatud allpool:

Tuhandetes eurodes

Järgmiste perioodide kasutusrendimaksete miinimumsummad mittekatkestavatest rendilepingutest seisuga 31. detsember 2018 (IAS 17)	120 437
Mahavõetud: lühiajalised rendilepingud, mille osas rendikohustist ei kajastata	-870
Diskonteeritud kasutades rentniku alternatiivset intressimäära esmase rakendamise kuupäeval 01.01.2019, milleks on 1,49%	109 282
Sh. diskonteerimise mõju kasutades rentniku alternatiivset intressimäära rakendamise kuupäeval	-10 285
Finantsseisundi aruandes kajastatud rendikohustise kogusumma esmase rakendamise kuupäeval 1. jaanuaril 2019 (IFRS 16)	109 282
- lühiajaline rendikohustus	16 938
- pikaajaline rendikohustus	92 344

Grupi konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

Tuhandetes eurodes	2019 (IFRS 16)
Intressikulu (kajastatud finantskulude all)	2 031
Väheväärtuslike varade rendikulu	305
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu (kajastatud tegevuskulude all)	882
Amortisatsioonikulu	16 474
Allrenditulud	2 385
2019. aasta rentidega seotud raha väljamaksed kokku	17 001

2018. aastal kajastati kasutusrendikulud vastavalt IAS 17 kasumiaruandes tegevuskulude koosseisus rendikulude real summas 17 236 tuhat eurot (vaata lisa 21).

Kasutusrendi tingimustel renditud ehitiste allrendid:

Mittekatkestatavatest allrentidest saadaolevate tulevikumaksete miinimumsumma:

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
kuni 1 aasta	2 447	2 444
vahemikus 1 kuni 5 aastat	6 777	7 533
üle 5 aasta	771	1 712
Kokku	9 995	11 689

Grupp rendileandjana - kasutusrendilepingud

Saadud renditulud sisaldavad nii kinnisvarainvesteeringute ruumide rentimisest saadud tuludest, kui ka Grupi põhivarades kajastatud ruumide väljarentimisest saadud tuludest (vaata ka lisa 12).

Mittekatkestatavatest kasutusrentidest saadaolevate tulevikumaksete miinimumsumma (välja arvatud ülaltoodud allrendi maksed):

Tuhandetes eurodes	31.12.2019	31.12.2018
kuni 1 aasta	4 191	3 900
vahemikus 1 kuni 5 aastat	12 001	10 264
üle 5 aasta	6 046	5 949
Kokku	22 238	20 113

Enamik rendilepinguid on sõlmitud 7 kuni 10 aastaks ja renditingimuste muutmine räägitakse läbi enne rendiperioodi lõppemist. Tähtajatud rendilepingud kehtivad alates lepingu sõlmimisest ootuste kohaselt vähemalt 5 aastat ja on katkestatavad 1-3 kuulise etteteatamise tähtajaga.

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Võlad tarnijatele	65 010	67 266
Võlad seotud osapooltele (lisa 26)	5 043	3 965
Muud viitkohustused	183	145
Rentnike ettemaksed	2 956	2 682
Finantskohustused kokku bilansikirjel „Võlad ja ettemaksed“	73 192	74 058
Maksuvõlad (lisa 18)	7 226	8 089
Võlad töövõtjatele	7 293	6 916
Saadud ettemaksed	2 113	1 630
Lühiajalised eraldised*	7	82
Võlad ja ettemaksed kokku	89 831	90 775

*Lühiajalised eraldised on jalatsikaubandusega seotud garantiieraldised.

Lisa 18 Maksud

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maksukohustuslaste ettemaksukonto (lisa 6)	31	0	16	0
Käibemaks	0	2 941	0	4 022
Üksikisiku tulumaks	0	1 051	0	948
Sotsiaalmaks	0	2 840	0	2 737
Ettevõtte tulumaks	0	79	0	74
Töötuskindlustusmaks	0	184	0	180
Kogumispension	0	131	0	128
Maksud kokku	31	7 226	16	8 089

Seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 on Grupi bilansis kajastatud edasilükkunud tulumaksuvara vastavalt summas 26 tuhat eurot ja 25 tuhat eurot. Edasilükkunud tulumaksukohustusi Grupil seisuga 31. detsember 2019 ja 31. detsember 2018 ei olnud.

Tuhandetes eurodes

	2019	2018
Tulumaksukulu väljamaksetelt omanikele:		
- Väljakuulutatud dividendid (lisa 19)	6 452	6 249
Välismaistest tütarettevõtjatest tulenev tulumaksukulu:		
- Tasumisele kuuluv tulumaksukulu	71	50
Tulumaks kokku	6 523	6 299

Lisa 19 Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 jagunes aktsiakapital summas 16 292 tuhat eurot 40 729 200 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,40 eurot. Kõigi emiteeritud aktsiate eest on tasutud. Põhikirja kohaselt on maksimaalselt lubatud aktsiate arv 162 916 800 aktsiat.

2019. aastal kuulutati välja aktsionäridele dividende summas 28 918 tuhat eurot, 0,71 eurot aktsia kohta (2018: 28 103 tuhat eurot, 0,69 eurot aktsia kohta). Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaksu kulu 6 452 tuhat eurot (2018: 6 249 tuhat eurot).

Teave tingimuslikust tulumaksukohustusest, mis tekib kasumi jaotamisel, on toodud lisas 29.

Lisa 20 Segmendiaruandlus

Grupp on ärisegmendid määratlenud põhinedes nõukogu poolt regulaarselt strateegiliste otsuste tegemiseks kasutatavale aruandlusele.

Kõrgem äriotsustaja jälgib Grupi äritegevust tegevusvaldkonna põhiselt. Valdkondade lõikes jälgitakse äritegevust kaubamaja, supermarketite, kinnisvara, autokaubanduse, jalatsikaubanduse, ilutoodete kaubanduse (I.L.U.) ja turvasegmentide lõikes. I.L.U. ja turvasegmenti näitajad on väiksemad, kui IFRS 8-s toodud raporteeritava segmenti kvantitatiivsed kriteeriumid, ja need segmendid on raporteeritavates segmentides liidetud kaubamaja ärisegmendi juurde seetõttu, et nad on sarnased majandusnäitajate ning muude IFRS 8-s kirjeldatud omaduste poolest.

Kaubamajade, supermarketite, jalatsi- ja autokaubanduse peamiseks tegevusvaldkonnaks on jaemüük. Supermarketid keskenduvad toidu- ja esmatarbekaupade müügile, kaubamajad ilu- ja moetoodete müügile, autokaubandus on suunatud autode ja autovaruosade müügile. Autokaubanduse segmentis toimub muuhulgas autode hulgimüük volitatud autodiileritele. Muudes segmentides ei oma hulgimüük olulist osa. Kinnisvarasegment tegeleb Grupi omanduses oleva kinnisvara arendamise, haldamise, hooldamise ja kaubanduspindade rentimisega.

Grupi tegevus toimub Eestis, Lätis ja Leedus. Grupp on tegev kõigis viies ärisegmendis Eestis, autode müügiga ning kinnisvara arendamisega tegeletakse lisaks Eestile ka Lätis ja Leedus.

Avalikustatav finantsinformatsioon vastab nõukogule perioodiliselt raporteeritavale informatsioonile. Nõukogule raporteeritud kasumiaruande näitajad ja segmentide varad ning kohustused on kajastatud kooskõlas käesolevas finantsaruandes kasutatud arvestuspõhimõtetega. Peamised mõõdikud, mida nõukogu jälgib, on segmenti müügitulu (segmentiväline ja segmentidevaheline müügitulu), EBITDA (kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni) ja puhaskasum/kahjum.

Tuhandetes eurodes

2019	Supermar- ketid	Kauba- maja	Autokau- bandus	Jalatsi- kaubandus	Kinnis- vara	Segmen- tide vahe- lised te- hingud	Rendi arves- tuspõhi- mõtete mõju	Segmentid kokku
Grupiväline müük	469 386	102 816	130 389	8 882	5 750	0	0	717 223
Segmentide vahe- line müük	1 348	7 190	223	12	13 454	-22 227	0	0
Müük kokku	470 734	110 006	130 612	8 894	19 204	-22 227	0	717 223
EBITDA	24 645	5 877	4 783	-566	19 441	0	17 001	71 181
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus (lisa 13,14)	-6 695	-2 593	-431	-478	-4 072	0	-16 474	-30 743
Ärikasum/(-kah- jum)	17 950	3 284	4 352	-1 044	15 369	0	527	40 438
Finantstulu (lisa 23)	302	419	0	1	81	-802	0	1
Finantstulu sidu- settevõtja aktsiatelt (lisa 10)	0	203	0	0	0	0	0	203
Finantskulu (lisa 23)	-169	-385	-319	-116	-764	802	-2 031	-2 982
Tulumaks* (lisa 18)	-3 947	-635	-740	0	-1 201	0	0	-6 523
Puhaskasum/(-kah- jum)	14 136	2 886	3 293	-1 159	13 485	0	-1 504	31 137
sh Eesti	14 136	2 886	2 831	-1 159	13 943	0	-1 504	31 133
sh Läti	0	0	87	0	-412	0	0	-325
sh Leedu	0	0	375	0	-46	0	0	329
Segmenti varad	101 170	76 685	39 071	4 940	275 342	-74 021	99 126	522 313
Segmenti kohustu- sed	79 320	43 809	28 125	9 248	87 326	-53 981	100 630	294 477
Segmenti mate- riaalse põhivara soetus (lisa 13)	12 007	1 643	1 484	490	6 974	0	0	22 598
Segmenti immate- riaalse põhivara soetus (lisa 14)	0	555	30	0	0	0	0	585
Kinnisvarainvesteeringu- te õiglase väärtuse muutus (Lisa 12)	0	0	0	0	359	0	0	359

Tuhandetes eurodes

2018	Super- marketid	Kauba- maja	Auto- kaubandus	Jalatsi- kaubandus	Kinnis- vara	Segmen- tide vahelised tehingud	Segmendid kokku
Grupiväline müük	450 098	100 883	114 934	9 828	5 438	0	681 181
Segmentide vaheline müük	1 201	6 452	83	126	12 900	-20 762	0
Müük kokku	451 299	107 335	115 017	9 954	18 338	-20 762	681 181
EBITDA	24 562	6 095	5 125	159	14 817	0	50 758
Amortisatsioonikulu (lisa 13,14)	-6 089	-2 566	-336	-415	-4 020	0	-13 426
Ärikasum/kahjum	18 473	3 529	4 789	-256	10 797	0	37 332
Finantstulu (lisa 23)	302	396	0	1	28	-726	1
Finantstulu sidusettevõtja aktsiatelt (lisa 10)	0	214	0	0	0	0	214
Finantskulu (lisa 23)	-140	-341	-347	-128	-580	726	-810
Tulumaks* (lisa 18)	-4 050	-939	-792	0	-518	0	-6 299
Puhaskasum/(-kahjum)	14 585	2 859	3 650	-383	9 727	0	30 438
sh Eesti	14 603	2 859	3 009	-383	11 303	0	31 391
sh Läti	-18	0	377	0	-1 532	0	-1 173
sh Leedu	0	0	264	0	-44	0	220
Segmendi varad	99 816	72 081	33 432	5 069	263 158	-62 479	411 077
Segmendi kohustused	74 434	38 914	22 758	8 218	83 575	-42 439	185 460
Segmendi materiaalse põhivara soetus (lisa 13)	8 842	2 415	659	242	3 833	0	15 991
Segmendi immateriaalse põhivara soetus (lisa 14)	93	0	2	0	0	0	95
Põhivara väärtuse languse tühistamine (lisa 13)	0	0	171	0	0	0	171
Põhivara väärtuse langus (lisa 13)	0	0	0	0	-23	0	-23
Väärtuse tõusust tingitud üleshindlus läbi ümberhindluse reservi (lisa 13)	81	0	0	0	15 185	0	15 266
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 12)	0	0	0	0	42	0	42

* - tulumaks allokeeritakse vastavalt sellele, millises tütarettevõtjas on dividendide jaotamisel tekkinud tulumaksu kulu.

Segmentidevaheliste tehingutena kajastatakse segmentidevahelised nõuded summas 1 838 tuhat eurot (2018: 1 704 tuhat eurot), antud laenu summas 52 143 tuhat eurot (2018: 40 734 tuhat eurot) ning investeeringud tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses 20 040 tuhat eurot (2018: 20 040 tuhat eurot).

Segmentide kohustustest on elimineeritud segmentidevaheliste tehingutena lühiajalised kohustused summas 1 838 tuhat eurot (2018: 1 704 tuhat eurot) ja omavahelised laenukohustused summas 52 143 tuhat eurot (2018: 40 734 tuhat eurot).

Grupiväline müügitulu müüdnud kaupade ja teenuste liikide järgi

Tuhandetes eurodes

	2019	2018
Jaemüügitulu	651 598	620 048
Hulgimüügitulu	36 309	32 736
Renditulu	10 260	9 737
Tulu teenuste osutamisest	19 056	18 660
Müügitulu kokku	717 223	681 181

Grupiväline müügitulu klientide asukoha järgi

Tuhandetes eurodes

	2019	2018
Eesti	662 977	637 332
Läti	35 335	28 703
Leedu	18 911	15 146
Kokku	717 223	681 181

Põhivarade* jaotus varade asukoha järgi

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Eesti	354 275	253 506
Läti	28 366	22 218
Leedu	2 113	2 075
Kokku	384 754	277 799

* Põhivarad, v.a. finantsvarad ja investering sidusettevõtjasse.

Grupil ei olnud aruandeperioodil ega võrreldaval perioodil kliente, kellelt saadavad müügitulud ületaksid 10% Grupi müügituludest.

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

Tuhandetes eurodes

	2019	2018
Rendikulud*	882	17 236
Soojuse-ja elektrikulud	7 650	7 576
Halduskulud	7 478	7 394
Müügiga seotud teenuste ja materjalide kulud	6 317	5 466
Turunduskulud	8 226	7 720
Muud tegevuskulud	3 996	3 770
Andmeside ja IT kulud	4 792	4 209
Personaliga seotud kulud	2 576	2 662
Mitmesugused tegevuskulud kokku	41 917	56 033

*IFRS 16 rakendamisel klassifitseeriti alates 01.01.2019 Grupi rendikulud summas 17 001 tuhat eurot rendikohustuse tagasimakseteks (vaata lisa 1 ja lisa 15, 16).

Lisa 22 Tööjõukulud

Tuhandetes eurodes

	2019	2018
Palgakulu	55 405	51 057
Sotsiaalmaks	17 708	16 653
Tööjõukulud kokku	73 113	67 710
Aruandeperioodi keskmine palgakulu kuus töötaja kohta (eurot)	1 080	993
Keskmine töötajate arv aruandeperioodil	4 273	4 283

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid ning 2019. aasta eest määratud, kuid välja maksmata preemiaid.

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

Tuhandetes eurodes

Finantstulud

	2019	2018
Muud finantstulud	1	1
Finantstulud kokku	1	1

Finantskulud

	2019	2018
Pangalaenude intressikulu	-863	-703
Intressikulu rendilepingutest	-2 031	0
Muude laenud intressikulu	-19	-31
Muud finantskulud	-69	-76
Finantskulud kokku	-2 982	-810

Lisa 24 Puhaskasum aktsia kohta

Tava puhaskasumi arvutamiseks aktsia kohta jagatakse emaettevõtja aktsionäridele jaotatav aasta puhaskasum aasta jooksul käibelolevate lihtaktsiate kaalutud keskmise arvuga. Kuna ettevõttel ei ole potentsiaalseid lihtaktsiaid, võrdub lahustatud puhaskasum aktsia kohta tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

	2019	2018
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	31 137	30 438
Kaalutud keskmine aktsiate arv	40 729 200	40 729 200
Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,76	0,75

Lisa 25 Laenude tagatised ja panditud varad

Gruppi kuuluvate ettevõtjate poolt võetud laenudel on järgnevad tagatised ja nende bilansilised väärtused:

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
Maa ja ehitised	134 180	104 838
Muu põhivara	98	120
Kinnisvarainvesteeringud	42 327	54 298
Varud	3 436	4 970
Finantsvarad	143	153

31.12.2019 seisuga oli maale ja ehitistele ning muule põhivarale bilansilises väärtuses 134 278 tuhat eurot (seisuga 31.12.2018 bilansilises väärtuses 104 958 tuhat eurot) ning kinnisvarainvesteeringutele bilansilises väärtuses 42 327 tuhat eurot (seisuga 31.12.2018: 54 298 eurot) seatud hüpoteegid. Varudele bilansilises väärtuses 3 436 tuhat eurot (seisuga 31.12.2018 bilansilises väärtuses 4 970 tuhat eurot) ning finantsvaradele bilansilises väärtuses 143 tuhat eurot (seisuga 31.12.2018 bilansilises väärtuses 153 tuhat eurot) olid seatud kommertspandid.

Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega

Tuhandetes eurodes

Tallinna Kaubamaja Grupp AS konsolideeritud aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- sidusettevõtjaid;
- teisi emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtjaid;
- Grupi ettevõtjate juhatuste ja nõukogude liikmeid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS emaettevõtja on OÜ NG Investeeringud, mille enamusomanik on NG Kapital OÜ. NG Kapital OÜ on Tallinna Kaubamaja Grupp ASi üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS on ostanud ja müünud kaupu, teenuseid ning põhivara järgnevalt:

	Ostud 2019	Müügid 2019	Ostud 2018	Müügid 2018
Emaettevõtja	280	50	325	16
Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	27 098	3 114	26 135	3 298
Juhatuse ja nõukogu liikmed	0	24	10	40
Muud seotud osapooled	448	10	498	16
Kokku	27 826	3 198	26 968	3 370

Suurema osa ostudest emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtjatelt moodustavad edasimüügiks soetatud kaubad. Ostud emaettevõtjalt koosnevad peamiselt juhtimistasudest. Müügid seotud osapooltele koosnevad peamiselt osutatud teenustest.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2019	31.12.2018
Nõue emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu (lisa 7)	361	290
Juhatuse ja nõukogu liikmed (lisa 6)	0	1
Nõuded seotud osapoolte vastu kokku	361	291

	31.12.2019	31.12.2018
Emaettevõtja	19	19
Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 017	3 934
Muud seotud osapooled	7	12
Kohustused seotud osapoolte ees kokku (lisa 17)	5 043	3 965

Nõuded ja kohustused seotud osapoolte vastu ja ees, mis on tekkinud tavapärase majandustegevuse raames, on tagamata ja ei kanna intresse.

Kontsernikonto

Tallinna Kaubamaja Grupp kasutab tütarettevõtjate jooksvaks finantseerimiseks kontsernikontot, mille liikmed on Grupi ettevõtjad. Grupp on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikontoga (edaspidi peakontsern). Alates 2001. aastast on Tallinna Kaubamaja Grupp hoidnud oma vabasid vahendeid peakontserni käsutuses teenides paigutuselt intressitulu. 2019. aasta 12 kuuga Grupp ei teeninud oma vabade vahendite hoidmisest intressitulu (2018: 0 eurot).

Seisuga 31.12.2019 ja 31.12.2018 ei ole Tallinna Kaubamaja Grupp andnud peakontsernile vabasid rahalisi vahendeid kasutada ja ei ole peakontserni vabasid rahalisi vahendeid kasutanud. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad Grupi liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjate juhatuse liikmetele aruandeperioodi eest arvestatud lühiajalised hüvitised, mis sisaldavad töötasu, sotsiaalmakse, boonuseid ning autokulusid, kokku olid 2019. aastal 2 045 tuhat eurot, 2018. aasta 12 kuuga 1 990 tuhat eurot ja nõukogude liikmete tasud koos sotsiaalmaksuga 2019. aastal 659 tuhat eurot, 2018. aastal olid nõukogude liikmete tasud koos sotsiaalmaksuga 628 tuhat eurot.

Juhatuse liikmete ennetähtaegse lepingu lõppemisel on lahkumishüvitised piiratud kuni 3-kuulise kuupalga summaga.

Lisa 27 Nõukogu ja juhatuse liikmete huvid

Järgnevad nõukogu ja juhatuse liikmed omavad või esindavad seisuga 31.12.2019 Tallinna Kaubamaja Grupp ASi aktsiaid:

Andres Järving	Esindab 4 795 909 (11,78%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Jüri Käo	Esindab 4 768 606 (11,71%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Enn Kunila	Esindab 4 692 346 (11,52%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Raul Puusepp	Omab 10 542 (0,0259%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat

Järgnevad nõukogu ja juhatuse liikmed omasid või esindasid seisuga 31.12.2018 Tallinna Kaubamaja Grupp ASi aktsiaid:

Andres Järving	Esindab 4 795 909 (11,78%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Jüri Käo	Esindab 4 768 606 (11,71%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Enn Kunila	Esindab 4 692 346 (11,52%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat
Raul Puusepp	Omab 10 542 (0,0259%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat

Lisa 28 Aktsionärid, kes omavad rohkem kui 5% Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiatest

Aktsionär	31.12.2019	31.12.2018
	Osalus	Osalus
OÜ NG Investeeringud (emaettevõtja)	67,00%	67,00%
ING Luxembourg S.A.	2,85%	5,57%

Seisuga 31. detsember 2019 kuulub 68,75% (31. detsember 2018: 68,75%) NG Investeeringud OÜ aktsiatest NG Kapital OÜ-le, mis on Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja.

Lisa 29 Tingimuslikud kohustused

Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

31. detsembril 2019 oli Tallinna Kaubamaja Grupp ASi jaotamata kasum 115 594 tuhat eurot (31. detsember 2018: 111 284 tuhat eurot). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 20/80 netodividendidena väljamakstavalt summalt ning alates 2019. aastast saab regulaarselt väljamakstavatele dividendidele rakendada osaliselt soodsamat maksumäära 14/86. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 93 802 tuhat eurot (31. detsember 2018: 89 589 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks (arvestades soodsama maksumäära kasutamise võimalikkust) summas 21 792 tuhat eurot (31. detsember 2018: 21 695 tuhat eurot).

Tingimuslikud kohustused seoses pangalaenudega

Laenulepingutel summas 73 788 tuhat eurot on vastavalt laenulepingute tingimustele laenusaaaja kohustatud täitma teatud finantssuhtarvude, nagu intressikandvate võlakohustuste suhet EBITDasse (debt to EBITDA ratio; EBITDA - puhaskasum enne finantstulusid ja -kulusid, ettevõtte tulumaksu ning materiaalse ning immateriaalse põhivara väärtuse langust ja amortisatsioonikulusid) või võlateenuste kattekordaja suhet (DSCR ehk arvestusperioodi EBITDA jagatud arvestusperioodi jooksul tasumisele kuuluvate võlakohustustega). Seisuga 31.12.2019 ei tekkinud vastuolu laenulepingu eritingimustega ühegi laenu osas.

Tingimuslikud kohustused seoses Maksuametiga

Maksuhalduril on õigus kontrollida Grupi maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. 2018. ja 2019. aastal ei viidud läbi kontrolli maksuhalduri poolt. Grupi emaettevõtja juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata Gruppi kuuluvatele ettevõtetele olulise täiendava maksusumma.

Tingimuslikud kohustused liisingettevõtetega

Grupi tütarettevõttel AS Viking Motors on potentsiaalsed kohustused liisingettevõtetega sõlmitud tagasimüügilepingute alusel sõidukite tagasiostuks liisinguvõtjate kasutusrendi lõppemisel summas 17 853 tuhat eurot (2018. aasta lõpul oli 15 638 tuhat eurot). AS Viking Motors on kohustatud sõiduki tagasi ostma juhul kui liisinguvõtja ega liisingfirma ei soovi realiseerida oma lepingust tulenevat eelisostuõigust. Vara jääkväärtus (tagasiostuhind) on kokku lepitud vastavalt prognoositavale kilometraažile ja automargile. Grupi juhtkonna hinnangul on sõidukite tagasiostukohustuse realiseerumise tõenäosus madal ja sõidukite turuhind kõrgem soetusmaksumusest, seega ei oma tagasiostukohustus Grupile negatiivset mõju. 2019. ja 2018. aastal ei ole Grupp teinud kahjumiga tagasioste.

Lisa 30 Sündmus pärast aruandekuupäeva

Tallinna Kaubamaja Grupp AS tütarettevõtte Kaubamaja AS pikendas 2020. aasta veebruaris kehtivat üürilepingut AS-iga Viru Keskus seitsmeks aastaks, kuni aastani 2028. Kaubamaja on Viru Keskuse suurim üürnik alates keskuse avamisest 2004. aastal. Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS ja AS MSI Grupp esitasid 2018. aasta alguses Tallinna linnavalitsusele taotluse projekteerimistingimuste saamiseks Gonsiori tn 2 ja Rävalla pst 6 kinnistute uushoonestamiseks. Käesoleval ajal on projekteerimistingimuste menetlemine linna poolt peatatud ja arendajad ootavad Tallinna Linnaplaneerimise Ameti otsuseid seoses linna poolt kavandatavate südalinna liiklusmuudatustega, et jätkata Kaubamaja kvartali arendamisega.

Lisa 31 Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte finantsseisundi aruanne, kasumi ja muu koondkasumiaruanne, raha-voogude aruanne ning omakapitali muutuste aruanne). Emaettevõtte põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a tütar- ja sidusettevõtted, mida kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata põhjaruannetes kapitaliosaluse meetodil.

FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	31.12.2019	31.12.2018
VARAD		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	0	5 599
Nõuded ja ettemaksed	20 856	13 909
Käibevara kokku	20 856	19 508
Põhivara		
Investeeringud tütarettevõtjatesse	239 427	228 296
Investeeringud sidusettevõtjatesse	1 721	1 738
Materiaalne põhivara	66	68
Immateriaalne põhivara	719	321
Põhivara kokku	241 933	230 423
VARAD KOKKU	262 789	249 931
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	3 370	125
Võlad ja ettemaksed	1 151	1 001
Lühiajalised kohustused kokku	4 521	1 126
Pikaajalised kohustused		
Võlakohustused	25 000	25 000
Pikaajalised kohustused kokku	25 000	25 000
KOHUSTUSED KOKKU	29 521	26 126
Omakapital		
Aktsiakapital	16 292	16 292
Kohustuslik reservkapital	2 603	2 603
Jaotamata kasum	214 373	204 910
OMAKAPITAL KOKKU	233 268	223 805
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	262 789	249 931

KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	2019	2018
Müügitulu	3 500	3 287
Muud äritulud	0	1
Mitmesugused tegevuskulud	-594	-538
Tööjõukulud	-3 206	-2 810
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-185	-170
Muud ärikulud	-15	-19
Ärikahjum	-500	-249
Intressitulud ja -kulud	93	143
Kasum kapitaliosaluse meetodist	38 788	38 072
Finantstulud ja -kulud kokku	38 881	38 215
Kasum enne tulumaksustamist	38 381	37 966
ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM	38 381	37 966
ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM	38 381	37 966
Tava ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,94	0,93

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	2019	2018
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	38 381	37 966
<i>Korrigeerimised:</i>		
<i>Intressikulu</i>	385	340
<i>Intressitulu</i>	-478	-483
<i>Kapitaliosaluse meetodi mõju</i>	-38 788	-38 072
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	185	170
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	245	-43
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	150	89
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU	80	-33
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse põhivara soetus	-28	-105
Saadud intressid	478	483
Muutus kontsernikonto nõudes	-3 183	-2 027
Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetus	-1 900	-1 142
Immateriaalse põhivara soetus	-553	0
Saadud dividendid	28 935	28 120
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	23 749	25 329
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenude tagasimaksed	-125	-1 488
Makstud intressid	-385	-340
Makstud dividendid	-28 918	-28 102
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU	-29 428	-29 930
RAHAVOOD KOKKU	-5 599	-4 634
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 599	10 233
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	0	5 599
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 599	-4 634

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktsia- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2017	16 292	2 603	195 047	213 942
Makstud dividendid	0	0	-28 103	-28 103
Aruandeperioodi kasum	0	0	37 966	37 966
Saldo seisuga 31.12.2018	16 292	2 603	204 910	223 805
Makstud dividendid	0	0	-28 918	-28 918
Aruandeperioodi kasum	0	0	38 381	38 381
Saldo seisuga 31.12.2019	16 292	2 603	214 373	233 268

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet koostav äriühingust raamatupidamiskohuslane lähtub omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Meie auditi arvamus on kooskõlas auditikomiteele 21. veebruaril 2020 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2019;
- konsolideeritud kasumi- ja muu koondkasumi aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

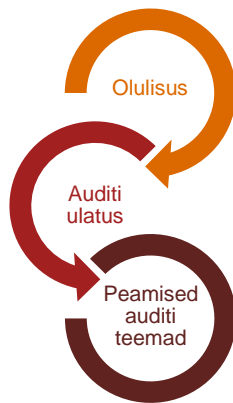
Sõltumatus

Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduses sätestatud eetikanõuetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse eetikanõuetele.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Kontsernil osutatud auditivälised teenused on olnud kooskõlas Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja regulatsioonidega ning et me ei ole osutanud auditiväliseid teenuseid, mis on keelatud Eesti Vabariigi audiitortegevuse seaduse §-i 59¹ poolt. Meie poolt 2019. aasta jooksul Kontsernil osutatud auditivälised teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



Olulisus

Kontserni auditi olulisus on 7,1 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Kontserni konsolideeritud müügitulust. Kontserni materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse auditeerimisel on rakendatud eraldi olulisust 5,2 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Kontserni konsolideeritud varadest.

Auditi ulatus

Kontserni auditi meeskond teostas täismahus auditid viies suuremas ettevõttes. Ülejäänud ettevõtete auditid viidi läbi teiste audiitorfirmade poolt meie juhiste alusel. Kontserni auditimeeskond viis läbi täiendavaid auditiprotseduure nende ettevõtete suhtes, kus auditit teostas teine audiitorfirma.

Peamised auditi teemad

- Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine

Oma auditi kujundamisel määrasime me olulisuse ja hindasime olulise väärkajastamise riske konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes. Erilist tähelepanu pöörasime valdkondadele, kus juhatuse on kasutanud subjektiivseid hinnanguid, näiteks oluliste raamatupidamislike hinnangute puhul, mis tuginesid eeldustele ja tulevikusündmustele, mis on oma olemuselt ebakindlad. Nagu kõikides oma auditites, tegelesime riskiga, et juhtkond eirab sisekontrollisüsteemi, hinnates muu hulgas seda, kas on asjaolusid, mis viitavad pettusest tuleneda võivale olulise väärkajastamise riskile.

Olulisus

Meie auditi ulatust mõjutas meie poolt määratud olulisus. Auditi eesmärgiks on omandada põhjendatud kindlustunne selle kohta, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast. Neid loetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Tuginedes oma professionaalsele hinnangule määrasime olulisusele, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku olulisusele, teatud numbrilised piirmäärad, mis on toodud alljärgnevas tabelis. Need numbrilised piirmäärad koos kvalitatiivsete kaalutlustega aitasid meil määrata meie auditi ulatust ja meie auditiprotseduuride olemust, ajastust ja mahtu ning hinnata väärkajastamiste mõju raamatupidamise aastaaruandele kui tervikule nii eraldiseisvalt kui summeerituna.

Kontserni auditi olulisus	Olulisuse määr aruandele tervikuna on 7,1 miljonit eurot. Eraldi olulisuse määra 5,2 miljonit eurot rakendati materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute auditeerimisele.
Kuidas me selle määrasime	Olulisus aruande kui terviku suhtes: ligikaudu 1% konsolideeritud müügitulust. Eraldi olulisus: ligikaudu 1% konsolideeritud varade mahust.
Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus	Arvutasime olulisuse lähtudes konsolideeritud müügitulust, kuna meie hinnangul peegeldavad müügitulu ja sellel põhinev turuosa kõige enam Kontserni väärtust ning need on peamised näitajad, mida jälgivad Kontserni juhtkond, investorid, analüütikud ja kreditorid. Lisaks rakendasime eraldi olulisuse määra 5,2 miljonit eurot materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute auditeerimisele. See moodustab ligikaudu 1% konsolideeritud varade mahust. Määrasime materiaalsele põhivarale ja kinnisvarainvesteeringutele eraldi olulisuse, võttes arvesse nende mõju Kontserni raamatupidamise aastaaruandele ning auditi ulatusele.

Peamised auditi teemad

Peamised auditi teemad on valdkonnad, mis olid meie professionaalse hinnangu kohaselt käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditis kõige olulisemad. Neid valdkondi käsitleti konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku auditeerimise ja sellele arvamuse avaldamise kontekstis ning me ei avalda nende valdkondade kohta eraldi arvamust.

Peamine auditi teema	Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis
<p>Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtus (täiendav info lisas 2 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“, lisas 3 „Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud“, lisas 12 „Kinnisvarainvesteeringud“ ja lisas 13 „Materiaalne põhivara“).</p> <p>Kontserni kinnisvaraportfelli kuuluvad:</p> <ul style="list-style-type: none"> Materiaalne põhivara, kuhu kuuluvad 31. detsembri 2019 seisuga maa ja ehitised bilansilises väärtuses 174,5 miljonit eurot (kajastatakse ümberhindluse meetodil). 2019. aastal ei kajastatud nende varade suhtes väärtuse muutusest tingitud ümberhindlust, kuna Kontserni juhtkonna hinnangul ei olnud nende varade õiglase väärtus 2019. aastal oluliselt muutunud. 	<p>Tulenevalt Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist, kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>Hindasime Kontserniväliste hindajate kvalifikatsiooni, asjatundlikkust ja objektiivsust. Leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele.</p> <p>Keskendusime oma töös suurema bilansilise väärtusega objektidele ning sellistele objektidele, kus kasutatud eeldused võivad suurema tõenäosusega erineda turuandmetest.</p> <p>Kontrollisime kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hindamisel kasutatud meetodite vastavust IFRSi õiglase väärtuse hindamise printsiipidele. Leidsime, et meetodid on kooskõlas IFRSis toodud nõuetega.</p>

- Kinnisvarainvesteeringud bilansilises väärtuses 60,5 miljonit eurot (kajastatakse õiglases väärtuses). 2019. aastal kajastati nende varade suhtes kasum õiglase väärtuse muutusest kasumiaruandes summas 359 tuhat eurot.

Kontsern kasutab ülal nimetatud varade õiglase väärtuse leidmiseks võrreldavate turutehingute või diskonteeritud rahavoogude meetodit.

Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamine on oma olemuselt subjektiivne, kuna väärtused sõltuvad muude faktorite hulgas iga kinnisvaraobjekti olemusest, asukohast ja oodatavast tuleviku renditasemest. Kontserni juhtkond kasutab õiglase väärtuse leidmisel Kontserniväliseid sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile hindamise vähemalt kord nelja aasta jooksul ning olulisemad hindamismudeli sisendid vahepealsetel aastatel.

Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse leidmisel võtavad Kontsernivälised hindajad ja Kontserni juhtkond arvesse objektipõhist informatsiooni nagu kehtivad rendilepingud ja saadud renditulu. Vara tootluse ja turu hinnangulise renditaseme määramisel kasutatakse eeldusi, mis tuginevad turu tootlusel ja võrreldavate tehingute infol.

Hindamisega kaasnev oluline ebakindlus ning asjaolu, et protsentuaalselt väike muutus iga kinnisvaraobjekti väärtuses võib koosmõjus põhjustada olulist mõju finantsaruannetele, on põhjuseks, miks oleme keskendunud auditis antud valdkonnale.

Võrdlesime kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse leidmisel kasutatud peamisi Kontserni juhtkonna eeldusi ja hinnanguid nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel. Kui kasutatud eeldused olid väljaspool eeldatavat vahemikku või muul moel ebaharilikud, või hindamistulemused ei ühtinud turutrendidega, siis viisime läbi täiendava uurimise ning küsisime Kontserniväliselt hindajatelt ja Kontserni juhtkonnalt lisainformatsiooni ja selgitusi kasutatud sisendite ja eelduste kohta. Kokkuvõttes leidsime, et Kontserni juhtkonna hinnangutes kasutatud andmed ja eeldused on asjakohased.

Kontserni juhtkonna ja Kontsernivälise hindajatele tehtud järelduste ning hindamisaktide analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Leidsime ka, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused, arvestades objekti unikaalseid omadusi, võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute mõjusid ning juhtkond ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist.

Lisaks hindasime materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud avalikustatud informatsiooni piisavust vastavalt IFRSi nõuetele ning ei tuvastanud puudusi.

Kuidas me kujundasime oma auditi ulatuse

Kujundasime oma auditi ulatuse eesmärgiga teha piisavalt tööd, võimaldamaks meil avaldada arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta, võttes arvesse Kontserni struktuuri, raamatupidamisprotsesse ja kontrollprotseduure, ning tööstusharu, milles Kontsern tegutseb.

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab 18 eraldiseisva ettevõtte finantsandmeid. Vastavalt meie riski ja olulisuse hinnangutele määrasime kindlaks, milliseid ettevõtteid on vaja auditeerida täies mahus, võttes arvesse iga ettevõtte suurusest tulenevat suhtelist mõju Kontsernile ning seda, kuidas on kaetud kõik olulised konsolideeritud aastaaruande kirjed. Kontserni auditi meeskond teostas raamatupidamise aastaaruande täismahus auditid viies suuremas ettevõttes – Tallinna Kaubamaja Grupp AS, Selver AS, Kulinaaria OÜ, Kaubamaja AS ja Viking Motors AS. Ülejäänud ettevõtete auditid viidi läbi teiste audiitorfirmade poolt meie juhiste alusel. Kontserni auditi meeskond viis nende ettevõtete suhtes läbi täiendavaid auditi protseduure valitud kirjete osas (peamiselt maa ja hoonete ning kinnisvarainvesteeringute väärtuse hindamine, oluliste raha ja pangakontode ning võlakohustuste saldode korrektsuses veendumine), mis annab meile piisava tõendusmaterjali Kontserni raamatupidamise aastaaruande kohta tervikuna. Seal, kus töö oli teostatud teiste audiitorfirmade poolt, hindasime, kas ja millises mahus on vajalik meie osalemine nende ettevõtete auditites saamaks veendumust piisava ja sobiva auditi tõendusmaterjali olemasolu osas, et anda audiitori aruanne Kontserni raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi konsolideeritud raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Kontserni jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Kontserni likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Kontserni finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Audiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Kontserni sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Kontserni jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Kontserni tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime piisava asjakohase tõendusmaterjali Kontserni kuuluvate majandusüksuste või äritegevuste finantsinformatsiooni kohta, avaldamaks arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kui terviku kohta. Me vastutame Kontserni auditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest ja oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Kontserni valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel vastavate kaitsemehhanismide kohta.

Neile, kelle ülesandeks on valitsemine, edastatud auditiga seotud teemade seast valime välja need teemad, mis olid käesoleva perioodi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kontekstis kõige olulisemad ja on seega peamised auditi teemad. Me kirjeldame neid teemasid audiitori aruandes, välja arvatud juhul, kui seaduse või regulatsiooni kohaselt on keelatud antud teema kohta infot avalikustada või kui me äärmiselt erandlikel juhtudel otsustame, et antud teema kohta ei peaks meie aruandes infot esitama, kuna võib põhjendatult eeldada, et antud info esitamisega kaasnevad kahjulikud tagajärjed ületavad avaliku huvi rahuldamisest saadava kasu.

Aruanne muude seadustest ja regulatsioonidest tulenevate nõuete kohta

Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Tallinna Kaubamaj Grupp AS-i kui avaliku huvi üksuse audiitoriks 20. mail 2009 31. detsembril 2009 lõppenud majandusaasta suhtes. Meid on uuesti audiitoriks määratud vastavalt vahepealsetel aastatel toimunud konkurssidele ja aktsionäride otsustele; meie audiitorteenuse katkematu osutamise periood Tallinna Kaubamaja Grupp AS-ile kui avaliku huvi üksusele on kokku 11 aastat. Vastavalt Eesti Vabariigi audiitortegevuse seadusele ja Euroopa Liidu määrusele 537/2014 on võimalik meie volitusi Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i audiitorina pikendada kuni 31. detsembril 2028 lõppeva majandusaastani.

AS PricewaterhouseCoopers



Eva Jansen-Diener
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 501



Doris Egel
Vandeaudiitor, litsents nr 587

21. veebruar 2020

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tallinna Kaubamaja Grupi jaotamata kasum on:

Kokku jaotamata kasum 31. detsember 2019

115 594 tuhat eurot

Tallinna Kaubamaja Grupp AS juhatuse esimees teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta kuni 31. detsembrini 2019 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 29 732 tuhat eurot.



Raul Puusepp
Juhataja


Tallinn, 25. veebruar 2020

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2019. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi nõukogu on vaadanud läbi juhatuse poolt koostatud 2019. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, konsolideeritud raamatupidamisaruandest, juhatuse ettepanekust kasumi jaotamise kohta ning sõltumatu vandeaudiitori aruandest, ja on kinnitatud selle esitamiseks korralisel üldkoosolekul.

Käesolevaga kinnitame, et Tallinna Kaubamaja Grupp ASi konsolideeritud 2019. aasta majandusaasta aruandes esitatud informatsioon on tõene.



Raul Puusepp
Juhataja

Jüri Kõo
Nõukogu esimees

Andres Järving
Nõukogu liige

Enn Kunila
Nõukogu liige

Meelis Milder
Nõukogu liige

Gunnar Kraft
Nõukogu liige

Tallinn, 25. veebruar 2020

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

Grupi emaettevõtja müügitulu on jaotatud vastavalt EMTAK-i koodidele alljärgnevalt:

Tuhandetes eurodes aasta kohta

		2019
EMTAKi kood	EMTAKi grupi nimetus	
64201	Valdusfirmade tegevus	3 500
Müügitulu kokku		3 500