



2022

TALLINNA KAUBAMAJA  
GRUPP AS

Aastaaruanne

# Tallinna Kaubamaja Grupp AS

## Konsolideeritud 2022. majandusaasta aruanne

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi (edaspidi „Tallinna Kaubamaja Grupp“ või „TKM Grupp“ või „Grupp“) ettevõtjate peamised tegevusalad on jae- ja hulgikaubandus. 2022. aasta lõpus andis Grupp tööd üle 4 600 töötajale.

<i>Juriidiline aadress:</i>	<i>Kaubamaja 1, 10143 Tallinn</i>
	<i>Eesti Vabariik</i>
<i>Äriregistrikood:</i>	<i>10223439</i>
<i>Õiguslik vorm</i>	<i>Aktsiaselts</i>
<i>Telefon:</i>	<i>372 667 3300</i>
<i>E-post:</i>	<i><a href="mailto:tkmgroup@kaubamaja.ee">tkmgroup@kaubamaja.ee</a></i>
<i>Majandusaasta algus:</i>	<i>1.01.2022</i>
<i>Majandusaasta lõpp:</i>	<i>31.12.2022</i>
<i>Audiitor:</i>	<i>PricewaterhouseCoopers AS</i>
<i>Emaettevõtja nimi</i>	<i>OÜ NG Investeeringud</i>
<i>Kontserni kõrgeima emaettevõtja nimi</i>	<i>NG Kapital OÜ</i>

## Sisukord

<b>TEGEVUSARUANNE</b> .....	<b>4</b>
<b>EETILISED ÄRITAVAD JA VASTUTUSTUNDLIK ETTEVÕTLUS</b> .....	<b>28</b>
<b>TASUSTAMISARUANNE</b> .....	<b>43</b>
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE</b> .....	<b>46</b>
JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE .....	46
KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE .....	47
KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE .....	48
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE .....	49
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....	50
<b>KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD</b> .....	<b>51</b>
Lisa 1 Üldine informatsioon .....	51
Lisa 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted .....	51
Lisa 3 Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud .....	63
Lisa 4 Finantsriskide juhtimine .....	64
Lisa 5 Raha ja pangakontod .....	68
Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed .....	68
Lisa 7 Nõuded ostjate vastu .....	68
Lisa 8 Varud .....	69
Lisa 9 Tütarettevõtjad .....	69
Lisa 10 Sidusettevõtjad .....	70
Lisa 11 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed .....	70
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud .....	71
Lisa 13 Materiaalne põhivara .....	73
Lisa 14 Immateriaalne põhivara .....	78
Lisa 15 Intressi kandvad võlakohustused .....	79
Lisa 16 Rendilepingud .....	81
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed .....	82
Lisa 18 Maksud .....	83
Lisa 19 Aktsiakapital .....	83
Lisa 20 Segmendaruandlus .....	83
Lisa 21 Teenuste kulud .....	86
Lisa 22 Tööjõukulud .....	87
Lisa 23 Finantstulud ja -kulud .....	87
Lisa 24 Puhaskasum aktsia kohta .....	87
Lisa 25 Laenude tagatised ja panditud varad .....	88
Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega .....	88
Lisa 27 Nõukogu ja juhatuse liikmete huvid .....	89
Lisa 28 Aktsionärid, kes omavad rohkem kui 5% Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiatest .....	90
Lisa 29 Tingimuslikud kohustused .....	90
Lisa 30 Finantsinformatsioon ematettevõtja kohta .....	91
Lisa 31 Bilansipäeva järgsed sündmused .....	94
<b>SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE</b> .....	<b>95</b>
<b>KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK</b> .....	<b>104</b>
<b>JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2022. MAJANDUSAASTA ARUANDELE</b> .....	<b>105</b>
<b>MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)</b> .....	<b>106</b>

## Tegevusaruanne

Tallinna Kaubamaja Grupp on üks suurimaid Eesti jaekaubandusettevõtteid. Meie **4 600** töötajat teenindavad kliente **91** kaupluses, kus **704 000** lojaalset klienti teeb **48** miljonit ostu aastas.

# 862,8

Miljonit eurot

## Müügitulu

(2021: 821,6 miljonit eurot)

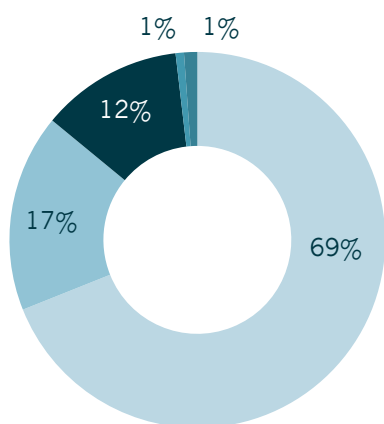
# 29,5

Miljonit eurot

## Puhaskasum

(2021: 32,0 miljonit eurot)

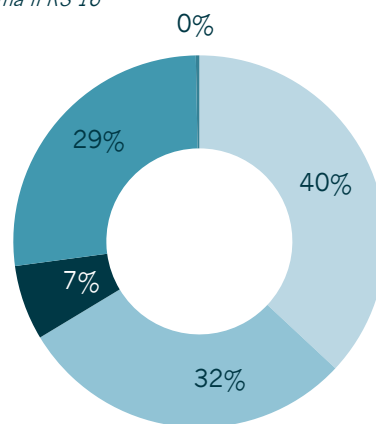
Müügitulu 2022



- Supermarketid
- Autokaubandus
- Kaubamaja
- Kinnisvara
- Turvasegment

Puhaskasum 2022

\* ilma IFRS 16



# 72

Senti

## Puhaskasum aktsia kohta

(2021: 79 senti)

# 4 697

Aasta keskmine

## Töötajate arv

(2021: 4 864)

## 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 juhendatakse. 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, juhendatakse oma tegevuses rangematest nõuetest. Grupp käitub kogu oma tegevuses eetilisel, õiglasel ja professionaalsel viisil. Grupp toetab alati ja igakülgset 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 käsitlemine

- 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 korrupsiooni 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.
- Grupi töötaja käitub usaldusväärsest 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

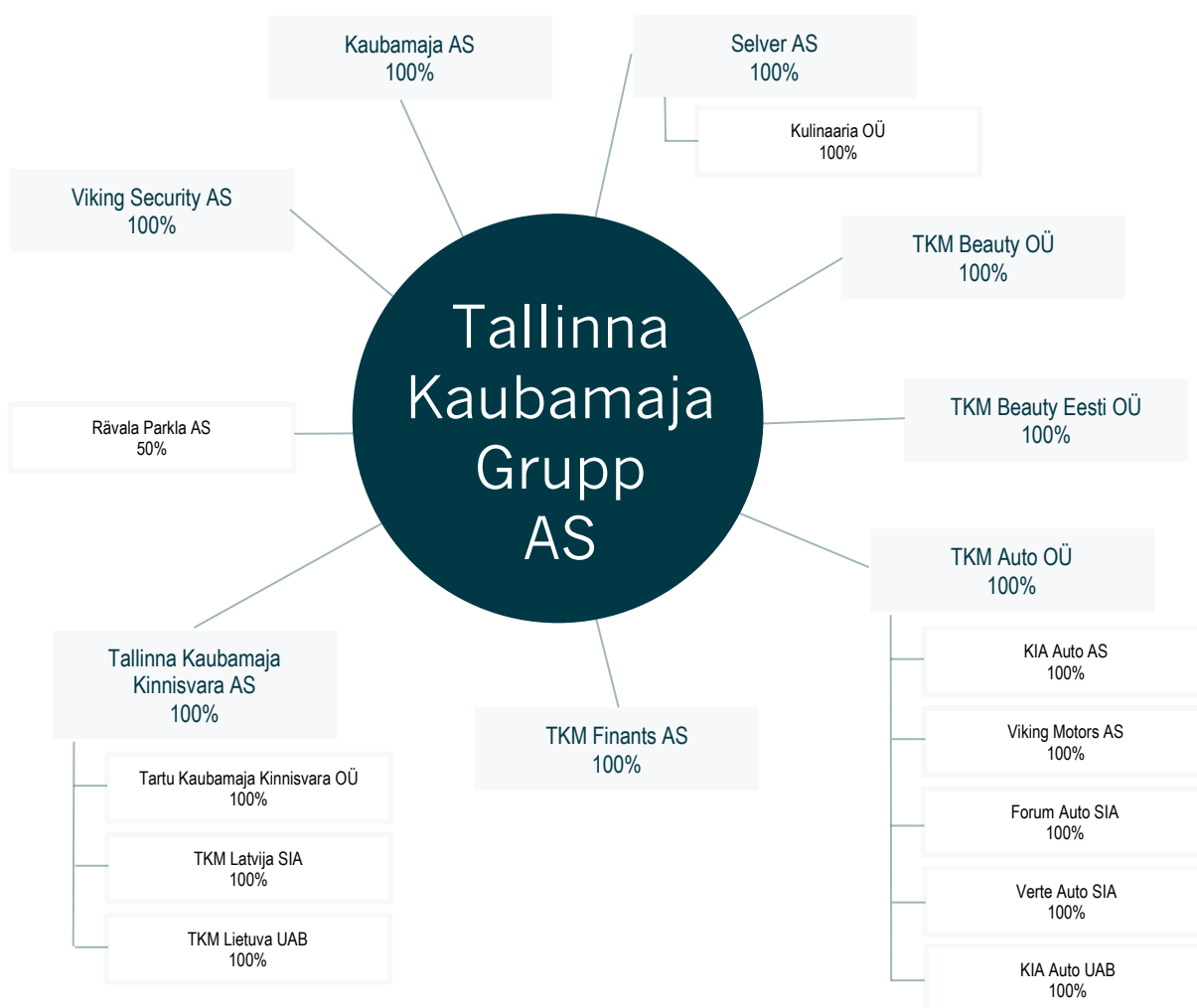
tekkida.

- 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 pädevat isikut.

## Grupi struktuur

Grupi ettevõtjate peamised tegevusalad on jae- ja hulgikaubandus.

Tallinna Kaubamaja Grupi struktuur seisuga 31.12.2022:



Grupi tegevuses võib eristada järgmisi segmente:

- Supermarketid
- Kaubamajad
- Autokaubandus
- Turvasegment
- Kinnisvara

Supermarketite segmenti kuulub aruandeaasta lõpu seisuga 72 Selveri kauplust, 1 Delice kauplus, Solaris Toidupood, [e-Selver](#) ja rändpood ning kohvik, kogumüügipinnaga 117,5 tuhat m<sup>2</sup> ja keskusköök Kulinaaria OÜ.

Kaubamajad opereerivad kahte täismahus müügitallinna ja Tartu kesklinnas ning [e-poodi](#) pakudes laia valikut ilu- ja moetooteid. Kaubamaja segmentis raporteeritakse ka 7 kauplusega ja [e-poega](#) ilutoodete

kaubanduse (I.L.U. ja L'Occitane) näitajad.

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

Turvasegmeni peamiseks tegevusvaldkonnaks on turvateenuste ja valvelahenduste pakkumine alates lihtsamatest mehitatud ja tehnilise valve teenustest, kuni keerulisemate valve- ja videosüsteemide projekteerimise, paigalduse ja hoolduseni. Samuti viiakse läbi kvaliteetset, kiiret ja sõltumatut inventuuri erinevates ettevõtetes ning teostatakse sularahavedu.

Kinnisvarasegment tegeleb Grupi omanduses oleva kinnisvara haldamise, hooldamise ja kaubanduspindade välja üürimisega. Grupi kinnisvara segmeni omanduses on Kaubamaja Tallinna müügimaja, Tartu Kaubamaja keskus, Viimsi keskus, 3 automüügisalongi ning 20 Selveri hoonet, lisaks mitmed muud kinnistud.

## Aruandeaastal struktuuris toimunud muudatused

7. juulil 2022 teatas Grupp börsile tütarettevõtete Selver AS ja AS TKM King ühinemise otsusest, millega kooskõlas kanti 26. septembril 2022 ühinemine äriregistrisse ja samal ajal kustutati AS TKM King äriregistrist. Vastavalt 7. juulil 2022 sõlmitud ühinemislepingule on AS TKM King õigusjärglaseks Selver AS ning kogu AS TKM King vara anti ühinemise kandmisega äriregistrisse tervikuna üle Selver AS-ile. Aruandeperioodi lõpuks olid kõik AS TKM King jaekauplused suletud ja AS TKM King hulgikaubanduse ärisuund ühendatud Selver AS-iga.

Grupi segmendiaruandluses kajastatakse Grupi ettevõtjaid järgmistes segmentides:

	Asukohamaa
<b>Supermarketite segment</b>	
Selver AS	Eesti
Kulinaaria OÜ	Eesti
<b>Kaubamajade segment</b>	
Kaubamaja AS	Eesti
TKM Finants AS	Eesti
OÜ TKM Beauty	Eesti
OÜ TKM Beauty Eesti	Eesti
Rävala Parkla AS	Eesti
<b>Autokaubanduse segment</b>	
TKM Auto OÜ	Eesti
KIA Auto AS	Eesti
AS Viking Motors	Eesti
SIA Forum Auto	Läti
Verte Auto SIA	Läti
KIA Auto UAB	Leedu
<b>Turvasegment</b>	
Viking Security AS	Eesti
<b>Kinnisvara segment</b>	
Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS	Eesti
OÜ Tartu Kaubamaja Kinnisvara	Eesti
SIA TKM Latvija	Läti
TKM Lietuva UAB	Leedu

## 2022. aasta ülevaade

Geopoliitiliselt äreva ning kõrge inflatsioonilise majanduskeskkonnaga 2022. majandusaasta oli Grupile edukas, ehkki tõi arvukalt väljakutseid. Puhaskasum jäi energiahindade järsu tõusu tagajärjel aasta varasemast väiksemaks, kuid kõik Grupi segmendid jätkasid kindlalt oma valdkonna arendamist, kasvatades kliendibaasi ning müügiühet. Klientide paremaks teenindamiseks investeeriti nii füüsiliste kui ka digitaalsete müügikanalite arendamisse, keskendudes samas keskkonnahoiule. 2022. aasta investeeringute kogumahuks kujunes 16,7 miljonit eurot. Inspireeriva uue kontseptsiooni said Naistemaailm Kaubamaja Tallinna müügimajas ning mitmed I.L.U. kauplused. Supermarketite segment avas kaks kaasaegset ning keskkonnasäästlikku kaupust. Aasta teisel poolel lansseeris Grupp lojaalsusprogrammi mobiilirakenduse, mis oma ülevaatlikkuse ja intuiitiivse kasutusmugavusega võitis klientide seas kiirelt populaarsust. Grupp jätkas oma tegevustes keskkonnasäästlikku ning vastutustundliku ärikultuuri arendamist aidates samuti kaasa mitmekesisuse, võrdsuse ja kaasatuse kasvule. Aasta lõpus valmis Grupi jätkusuutliku arengu strateegia aastateks 2023-2030, mille eesmärgiks on tagada Grupi pikaajaline kasumlik ja vastutustundlik tegevusvõimekus. Grupi prioriteediks on alati olnud pakkuda klientidele kõrgetasemelist teenindust. Aruandeaastal saavutati püsiklientide arvu uus rekord, mis näitab, et kliendid hindavad Grupi Partnerkaardi lojaalsusprogrammi kõrgelt.

Tallinna Kaubamaja Grupi tähtsamad sündmused 2022. aastal ja kuni käesoleva aastaaruande avaldamiseni olid järgmised:

- Märtsis avas Kaubamaja AS uuendatud Naistemaailma Kaubamaja Tallinna müügimajas, kus uuenduse sai nii füüsiline keskkond kui ka kaubamärkide valik.
- Juunis avati Tallinnas Lasnamäel uus Priisle Selver.
- Juulis rajati Pirita Selveri hoone katusele päikeseenergia tootmispark, kus toodetud elektrienergiat kasutatakse kaupluse omatarbimiseks.
- Augustis valmis Partnerkaardi mobiilirakendus, mis oli üheks klientide poolt enim oodatud digiarenduseks. Partnerkaardi äpp täidab kõiki Partnerkaardi funktsioone, töötab ostupuldi ja makselahendusena. Aruandeperioodi lõpuks oli Partnerkaardi äpi alla laadinud üle 110 tuhande Partnerkaardi kliendi.
- Vastavalt strateegilisele otsusele lõpetada jalatsitega kauplemine eraldiseisvates jalatsipoodides, suleti juuni lõpuks kõik ABC Kinga ja SHU kauplused. Augustis ühendati jalatsipoode opereerinud TKM King ASI hulgikaubanduse ärisuund Selver ASiga.
- Septembris avati Pärnu Keskuses uuenenud kontseptsiooniga täielikult renoveeritud I.L.U. pood, oktoobris avati uuenenud I.L.U. kauplus ka Rocca al Mare keskuses.
- Septembris integreeriti e-Selveri platvormile varasemalt eraldi keskkonnast tellitavad Selveri Köögi peolaua tooted, võimaldades klientidel nii toidupoe kui peolaua sortimenti mugavalt ühe tarnega kohale tellida oluliselt laienenud tellimuspiirkonda.
- Oktoobris avati uus Selveri A-energiaklassiga kauplus Tallinna lähedal Tabasalu Keskuses.
- Kõikidesse Selveri kauplustesse paigaldati iseteeninduskassad SelveEkspress, kus lisandus võimalus maksta lisaks maksekaartidele ka Partner Kinkekaartide ja taarakviitungitega.
- Detsembris taasavati põhjaliku tervikrenoveerimise järel Krooni Selver, kus müügisaali uuele kontseptsioonile viimise ja värskendatud sisekujunduse kõrval renoveeriti ka ladu ning kontori- ja olmeruumid. Kaupluse kontseptsiooniuuendusel peeti muuhulgas silmas kõige kaasaegsemaid ja keskkonnasäästlikumaid tehnoloogilisi lahendusi.
- Detsembris valmis „TKM Grupi jätkusuutliku arengu strateegia 2023-2030“, mille eesmärk on aidata Grupi ettevõtetega kaasa globaalse kliimamuutuse negatiivse mõju vähendamisele ja Euroopa Liidu kliimaeesmärkide täitmisele ning tagada Grupi pikaajaline kasumlik ja vastutustundlik tegevusvõimekus.
- Aruandeaasta lõpus otsustati laiendada Grupi turvasegimenti tegevust sõlmides kokkulepped osaluse omandamiseks aktsiaseltsis Walde, mis võimaldab veelgi tugevdada Grupi turvateenuste valdkonda. Tehing viiakse lõpule 2023. aastal ja see loob võimalusi tuua turule uusi tooteid ja arendada turvasüsteemide hulgimüügi tegevust.



- Supermarketite segmendi ettevõtte Kulinaaria OÜ, mis valmistab valmistoitu omabrändi tootekategoorias Selveri Köök, tõi aasta jooksul lettidele mitu uut tootekategooriat. Siseneti ka hommikusöökide kategooriasse, kuhu loodi uus sari – Hea päeva algus!
- Saavutati kokkulepe Škoda autobrandi sõidukite müümiseks alates 2023. aastast Grupi autosegmendi Leedu tütaretevõttes KIA Auto UAB.
- Grupi lojaalsusprogrammi Partnerkaardi klientide arv ületas 704 tuhande piiri.

#### Tunnustused:

- Baltic Corporate Excellence Award valis Grupi Eestis paremuselt teiseks ning Baltimaades edukuselt 4. börsiettevõtteks.
- Kantar Emori 2022. aasta uuringu kohaselt oli e-Selver parim toidukaupade e-pood, millel on kõige laiem ostjaskond ning enim lojaalseid ja rahulolevaid kliente. Klientide hinnangu kohaselt on e-Selveri puhul tegu ka kõige usaldusväärsema ostukohaga, mis pakub mugavat ja lihtsat ostlemist, värsket ja kvaliteetset kaupa ning laia kaubavalikut. Samuti tuuakse esile e-Selveri kullerite viisakus ja sõbralikkus.
- Jaanuaris 2023 valiti e-Selver võitjaks Eesti E-kaubanduse Liidu ja Delfiga koostöös korraldatud konkursil Eesti rahva lemmik e-pood 150 Eesti enamtuntud e-poe seast.
- Eesti Turvaettevõtete Liit (ETEL) tunnustas Viking Security AS töötajaid. Aasta turvatöötajaks valiti Joosep Aia, ETELi Teeneteristi pälvis piirkonnajuht Aleksandr Kuznetsov.
- Kaubamaja AS pälvis peresõbraliku tööandja hõbetaseme, mida annab iga-aastaselt välja Sotsiaalministeerium. Tunnustus näitab, et Kaubamaja AS on töötaja- ja peresõbralik ettevõtte ning kasutab peresõbralikke juhtimisviise. Peresõbraliku tööandja programm juhib tähelepanu pere- ja töötajasõbraliku töökeskkonna olulisusele, millel on mõju nii töötulemustele kui ka töötaja eraelule.
- Kaubamaja AS pälvis Mitmekesisuse tööandja märgise “Austame erinevusi”. See on tunnustus ja arenguvõimalus ettevõtetele, kes edendavad mitmekesisust ja kaasatust töökeskkonnas. Kaubamaja on liitunud Mitmekesisuse kokkuleppega alates 2012 a.
- Kaubamaja AS pälvis Eesti reklaamiauhindade konkursil „Kuldmuna“; Disaini ja meisterlikkuse pronksmuna foto kategoorias ajakirja „Hooaeg“ fotoseeria „Avatud moega“ eest.
- Selveri Köögi brändi all tuntud Kulinaarial OÜ poolt valmistatud tootevalikust valiti konkursil „Eesti parim toiduaine 2022“ Tikka Masala kaste parimaks kastmeks ning hapukapsasupp pälvis diplomi valmistoitude kategoorias.



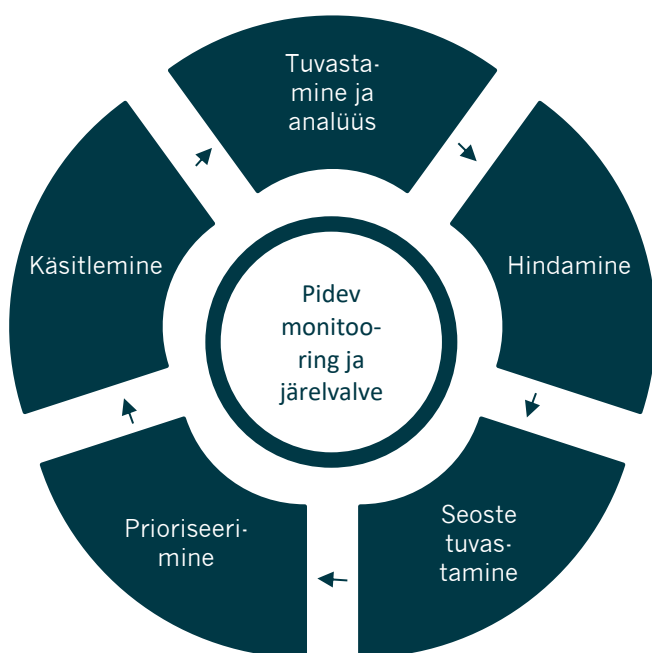
## Äritegevuse riskid

Grupi äritegevusega seotud riskide juhtimine on oluline ja lahutamatu osa Grupi juhtimisest.

Riskijuhtimise eesmärgiks on optimaalse tasakaalu leidmine võimaliku kahju või saamata jäänud kasumi ja riskide vähendamiseks kuluva ressursi vahel. Üldise põhimõttena eelistatakse reeglina riski ennetamist riskisündmusele tagantjäreli reageerimisele.

Riski defineeritakse kui tulevikus toimuvat võimalikku sündmust või stsenaariumi, mis võib mõjutada Grupi ja/või tema äriühingute eesmärkide saavutamist. Grupi võime identifitseerida, mõõta ja kontrollida erinevaid riske omab olulist mõju Grupi kasumlikkusele. Riskijuhtimisel lähtutakse Grupis ühtsest meetodikast, mis reguleerib riskide tuvastamist, hindamist, prioriseerimist ja käsitlemist.

Riskijuhtimise protsess:



Riskide tuvastamine ja hindamine viiakse läbi iga-aastaselt kõikides Grupi äriühingutes. Järelevalvet riskijuhtimise protsessi üle tervikuna teostavad äriühingute nõukogu ning auditikomitee. Auditikomitee nõustab ettevõtete nõukogusid järelevalve teostamise osas ja teeb vajadusel ettepanekuid riskijuhtimise protsessi osas. Nii auditikomitee kui äriühingute nõukogu saavad regulaarselt aruandlust mh riskide sisu, hinnangute ja maandamismeetmete 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. Siseauditi osakonna juhataja koordineerib

riskijuhtimise tegevust ning raporteerib tulemustest regulaarselt auditikomiteele.

Põhiriskideks peame riske, millel on võimalik negatiivne lühi- või/ ja pikaajaline mõju Grupi finantstulemusele, mainele, ärimudelile ja strateegiale. Põhiriskide hindamisel on meile oluline, et Grupi riskid tuvastataks nende varajases arengus ning lisataks olemasolevasse riskijuhtimise hindamisse, mõõtmisse ja järelevalvesse.

Põhiriskidena oleme klassifitseerinud järgmised riskid: majanduskeskkond, konkurents, kliimarisikid, ettevõtte tegevusest tulenevad riskid ja IT-riskid. Majanduskeskkonna riskide all hindame turuolukorda, makromajanduslike tegurite ja trendide muutusi. Suurimateks riskiteguriteks osutusid 2022. aastal Venemaa sõjaline agressioon, energiakriis ja erakordselt kiire inflatsioon.

Grupi põhiriskide alla on kaasatud kliimarisikid, mille puhul eraldatakse riskid, mis on seotud kliimanetraalse majandusele üleminekuga (nt seadusandlus, regulatsioonid, investeeringud) ja riskid, mis on seotud otseste kliimamuutuste mõjudega (nt looduskatastroofid, elektrikatkestused, ebastabiilne olukord riigis). 2022. aastal hinnati kliimarisikidest olulisimaks seadusandlusest ja regulatsioonidest tulenevaid muudatusi ja kliimamuutuste mõju tarneahelale. Konkurentsi puhul on riskideks muutunud turul, näiteks uute konkureerivate ettevõtete turule tulek, turueelistuste muutus ja vähene investeering arendustegevusse. Ettevõtte tegevusest tulenevate riskide hulka arvestame riske, mis tekivad seoses tööprotsessidega, juhtimisega ja prognoosidega. Lisaks on oluline pöörata tähelepanu ohutusele, kvaliteedile ja tarneahelaga seotud riskidele. IT-riskide fookus on küberturvalisus, isikuandmete kaitse ja lekete vältimine ning süsteemide tõrgeteta toimimine.

Olulisematest riskidest alljärgnevalt.

## Majanduskeskkond

Grupi 2022. aasta suurimad riskid olid seotud geopoliitiliste ohtude ja maailmamajanduse seisundiga. Aruandeaastal realiseerusid pikki aastaid võimatuks peetud riskid nagu Venemaa sõjaline agressioon, energiakriis ja erakordselt kiire inflatsioon. Sellele lisandus aruandeaasta teisel poolel intresside järsk kasv ja kartus, et keskpankade intressitõusude majandust jahutav mõju jõuab avatud majandusega Eessisse esimesena, käivitades siin majandussurutise.

Kujunenud olukord tõi Grupile kaasa energiakulude olulise kasvu ja võimaliku ärikatkestuse riski. Kulude vähendamiseks on Grupi uued kauplused ehitatud võimalikult energiatõhusaks. Vaadatakse läbi olemasolevaid äriprotsesse eesmärgiga veelgi optimeerida energiakasutust. Põhjalikult on analüüsitud kaupluste lahtiolekuaegasid viies järk-järgult sisse muudatusi lähtuvalt klientide käitumismustritest. Samuti kaalutakse efektiivsemaid jahutus-, kütte-, ventilatsiooni- ja valguslahendusi ning mõeldakse tegevusplaanidele võimalikeks ajutisteks elektrikatkkestusteks. Muu hulgas otsib Grupp lahendusi energiasõltumatu korraldamiseks olulisemates keskustes, võimaldamaks elanikkonna toiduga varustamist ka elektrikatkkestuse korral. Lahenduste üheks osaks on päikeseenergiajaamade loomine Grupi kinnistutele. Grupp on Ukraina sõja kontekstis kriitiliselt üle vaadanud oma arenguplaanid ja arvestanud suurema ebakindluse ohuga.

Jaekaubanduse areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga. Statistikaameti viimastel andmetel langes kiire hinnatõusu tulemusel Eesti majandus 2022. aasta kolmandas kvartalis 2,4%. Statistikaameti sõnul oli 2022. aasta kolmandas kvartalis tugevaima positiivse panusega majandusele kutse-, teadus- ja tehnikaalane tegevus. Negatiivseim panus tuli põllumajandusest ning energeetikast ja kinnisvaraalasest tegevusest. Samuti omas majandust pidurdavat mõju hulgi- ja jaekaubandus. Eesti Panga hinnangul kasvab 2023. aastal majandus peamiselt valitsussektori suurenevate kulutuste najal 0,4%ni. 2022. aastal kasvas tarbijahinnaindeks 2021. aasta keskmisega võrreldes 19,4%. Aasta võrdluses kallines kodusesse jõudnud elekter 94,4%, gaas 123,8%, tahkekütus 73,5% ja soojusenergia 49,1%. Energiahinna tõusudest alanud inflatsioon kandus aasta teises pooles üle teistesse valdkondadesse. Riietus ning jalatsid kallinesid aastaga 6,6% ning toit ja mittealkohoolsed joogid 19,9%. Analüütikute hinnangute kohaselt taandub inflatsioon visalt. Hinnakasv jätkub 2023. aastal küll aeglasemas tempos, kuid oluliselt laiapõhjalisemalt. 2023. aastaks ennustab Eesti Pank hinnatõusuks 9,3%. Statistikaameti viimaste avaldatud andmete alusel kasvas keskmine brutokuupalk aastatagusega võrreldes 2022. aasta III kvartalis 8,1%. 2022. aasta kokkuvõttes, kuid samuti 2023. aastaks oodatakse keskmise palga kasvuks Eesti Panga hinnangul 8,7%.

Jaekäibe kogumaht kasvas Eestis 2022. aastal Statistikaameti andmetel jooksevhindades 18,0%. Kõige hüppelisemalt kasvas mootorikütuse müük (48,4%), suuremaid kasve näitas veel kasutatud kaupade müük (26,8%) ning jaemüük muudes spetsialiseerimata kauplustes (20,5%). Müügitulu spetsialiseerimata kauplustes (ülekaalus toidukaubad) kasvas aruandeaastal 12,3%. Mootorsõidukite ja mootorrattaste hulgi- ja jaemüük ning remont kasvas 17,2%. AMTELi andmetel müüdi Eestis 2022. aasta kokkuvõttes 20 426 uut sõiduauto ehk 8,6% vähem kui 2021. aastal, ehkki aasta lõpus automüük hoogustus peamiselt autode kättesaadavuse paranemise tõttu. Eesti tarbijate kindlustunne on 2022. aasta teisel poolel olnud erakordselt madal. Eesti Panga sõnul jäi 2021. aasta kolmandasse kvartalisse II pensionisamba rohkem kui miljardi euro suurune väljamakse, mis lubas klientidel rohkem kulutada. See lõi ka kõrge võrdlusbaasi, mille ületamiseks tarbijatel praegu jõudu napib.

## Äritegevuse hooajalisus

Grupi äritegevuses esineb teatavaid hooajalisi kõikumisi. Jaekaubandusele iseloomulikult on esimese kvartali müügitulu ligikaudu 8% madalam ja neljanda kvartali müügitulu ligikaudu 9% kõrgem kvartalite keskmisest müügitulust. Ajalooliselt mõjutab sesoonsus mõningal määral müügitulu neljandas kvartalis, mil müügitulu moodustab ligikaudu 27% kogu aasta müügitulust.

Tavapärastelt on moekaubanduse hooajalisest allahindlusest tingituna nõrgema kasumiga aasta esimene kvartal.

## Konkurents

Eesti jaekaubandusturg on väga kõrge konkurentsitihedusega. Selveri supermarketite segmenti sisenes 2022. aastal uue tulijana Saksa odavpoekett Lidl. Supermarketite turusegmendis on just Eestis kõigist Balti riikidest kõige tihedam konkurents ja kõige madalamad juurdehindlused. Ootuspärastelt mõjutas uue konkurendi tulek paljusid turuosalisi, sest Lidl sai turuosa võita vaid teiste turuosaliste arvelt. Uuringufirma Kantar Emori viis aruandeaastal läbi toidupoekettide konkurentsi kaardistava tarbijauuringu, millest selgus, et 2022. aasta

esimese kuue tegutsemiskuuga oli Lidl haaranud 7% Eesti toidukaupade jaeturust ning enim on Lidlile kliente kaotanud Coopi jaekett.

## 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 tagada klientide ja personali isikuandmete tõhus ja maksimaalne kaitse ning isikuandmete töötlemise vastavus kehtivatele õigusaktidele. Grupp kasutab isikuandmete kogumisel, kasutamisel, säilitamisel ja kustutamisel asjakohaseid ning piisavaid tehnilisi ja korralduslikke meetmeid, mis tagavad isikuandmete järjepideva õiguspärase ja turvalise töötlemise andmete kogu elutsükli vältel.

Grupiülene andmekaitse spetsialist tegeleb regulaarselt Grupi ja tütaretevõtete teavitamise ja nõustamisega seoses andmekaitse õigusaktidest tulenevate õiguste ja kohustustega. 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.

## Finantsriskid

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

Likviidsuse ehk ettevõtte tegevusest tulenevate kohustuste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu efektiivseks tagamiseks on loodud Tallinna Kaubamaja Grupp ASi ja tema tütaretevõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada kontsernikonto rahalisi vahendeid kokku lepitud limiitide piires. Majandusaasta lõpu seisuga oli Grupil vabu rahalisi vahendeid sularaha ja pangakontode näol 22,4 miljonit eurot (2021: 30,0 miljonit eurot). Käibekapital oli 31. detsember 2022 seisuga negatiivne 69,7 miljonit eurot (2021: negatiivne 33,0 miljonit eurot). 2022. aasta lõpus suurenes oluliselt lühiajaliste laenukohustuste maht seoses 2023. aastal lõppevate mitmete pikaajaliste laenude lõppmaksetega summas 60,7 tuhat eurot, mis aasta lõpu seisuga on kajastatud lühiajalistes kohustustes. 2023. aastal lõppevad laenud on kavas refinantseerida 2023. aastal. Refinantseerimise protsessiga on aruande avaldamise hetkeks alustatud. Grupil on lühiajaliste kohustuste katteallikana jätkuvalt tugev igapäevane äritegevuse rahavoog. Juhtkonna hinnangul ei ole Grupil likviidsusprobleemi.

Krediidirisk on risk, et ettevõttel tekib rahaline kaotus, mis on põhjustatud finantsinstrumentide 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. Tulenevalt jaemüügi spetsifikast ei ole Grupp avatud olulistele krediidiriskidele. Seisuga 31. detsember 2022 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 20,4 miljonit eurot (2021: 17,6 miljonit eurot).

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

Intressiriskina käsitletakse sellist riski, kus intressimäärade tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada Grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupi intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest EURIBORiga seotud ujuva intressimääraga laenukohustustest. 2022. aastal on inflatsiooni piiramiseks keskpankade poolt kasvatatud intressimäärad viinud omakorda kiirele tõusule pankadevaheliste arvelduste puhul kasutatavad EURIBORi määrad. Grupi intressiriskile avatud võlakohustuste maht 31.12.2022 seisuga oli 110,1 miljonit eurot. 2022. aastal nimetatud intressitõusud siiski olulist mõju Grupi majandustulemustele ei avaldanud. Juhul, kui siiski ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2022 seisuga olnud 1 protsendipunkti võrra kõrgemad, oleks see suurendanud Grupi finantskulu 1,0 miljoni euro võrra.

Grupi peamiste finantsriskide detailsema kirjelduse ja selgitused leiab raamatupidamise aastaaruande lisast 4.

# Majandustulemused

FINANTSNÄITAJAD 2018-2022

<i>miljonites, EUR</i>	2018	2019	2020	2021	2022
Müügitulu	681	717	742	822	863
<i>Müügitulu muutus</i>	5%	5%	3%	11%	5%
Brutokasum	174	182	185	214	238
EBITDA	51	71	63	80	79
Ärikasum	37	40	28	41	40
Maksueelne kasum	37	38	24	36	35
Puhaskasum	30	32	19	32	29
<i>Puhaskasumi muutus</i>	2%	4%	-39%	64%	-8%
Müügitulu töötaja kohta	0,159	0,168	0,163	0,169	0,184
Brutorentaablus	26%	25%	25%	26%	28%
EBITDA marginaal	7%	10%	9%	10%	9%
Opereerimisrentaablus	5%	6%	4%	5%	5%
Maksueelse kasumi marginaal	5%	5%	3%	4%	4%
Puhasrentaablus	4%	4%	3%	4%	3%
Omakapitali osakaal	55%	43%	37%	38%	37%
Omakapitali tootlus (ROE)	14%	14%	9%	14%	12%
Varade tootlus (ROA)	8%	7%	3%	5%	5%
Kaasatud kapitali tulusus (ROCE)	14%	12%	7%*	9%	9%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1,1	1,0	0,8	0,8	0,7
Võlakordaja	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6
Varude käibekiirus	6,6	6,8	7,2	8,3	7,9
Keskmine töötajate arv	4 283	4 273	4 558	4 864	4 697

Brutokasum = müügitulu – müüdüd kaubad ja kasutatud materjalid ja teenused

Brutorentaablus = brutokasum / müügitulu \* 100%

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%

Kaasatud kapitali tulusus (ROCE) = ärikasum / keskmine varade maht – keskmised lühiajalised kohustused

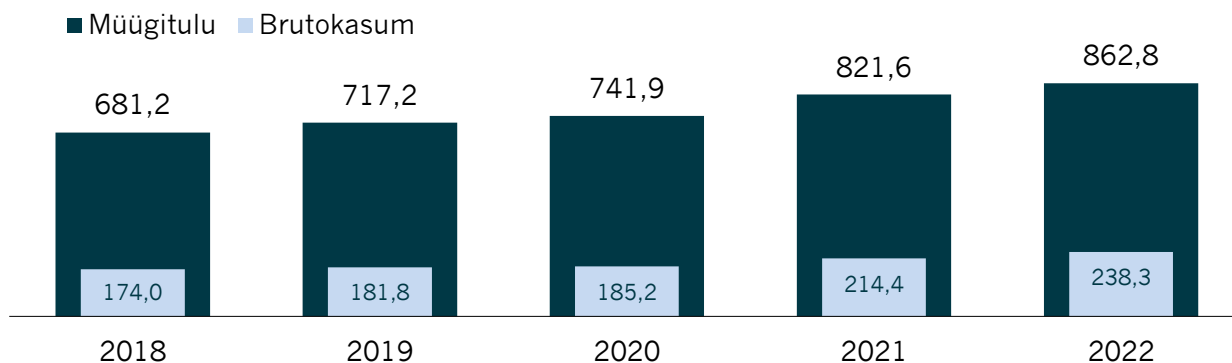
Varude käibekiirus (kordaja) = müüdüd kaubad ja kasutatud materjalid ja teenused / keskmised varud

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused kokku / bilansimaht

\*arvestuspõhimõtete muudatus, rakendus IFRS16

## Tallinna Kaubamaja Grupp AS müügitulu ja brutotulu 2018 – 2022 (miljon eur)



Grupi 2022. aasta konsolideeritud auditeeritud müügitulu oli 862,8 miljonit eurot, kasvades võrreldes 2021. aasta tulemusega, mil müügitulu oli 821,6 miljonit eurot, 5,0%. Grupi 2022. aasta auditeeritud puhaskasum oli 29,5 miljonit eurot, mis jäi eelnenud aasta tulemusele alla 7,9%. Maksueelne kasum oli 2022. aastal 34,9 miljonit eurot, mis kahanes 4,2%.

Aruandeaasta heitlikes majandusoludes kasvatas Grupp kõikide ärisegmentide müügitulu, kuid vaatamata kulutõhustamiseks tehtud pingutustele jäid ülikiiirete energiahindade kasvu tingimustes aasta kokkuvõttes supermarketite ja kinnisvara segmenti kasumid ning seetõttu ka Grupi kogukasum alla aasta varasemale. Suure hinnasurve taustal suutis Grupp tänu heale varude juhtimisele ning läbimõeldud müügikampaaniatele hoida endiselt tugevat müügituluga. Jätkus energiakulude kasv, mis suurendas võrreldavaid kulusid aasta jooksul 10,0 miljoni euro võrra andes lõviosa teenuste kulude kasvust. Energiakulude kasv oli samuti peamiseks põhjuseks segmentide kasumi pidurdumisel mõjutades negatiivselt enim supermarketite segmenti kasumit. Kinnisvarasegmentis toimus iga-aastane kinnisvarainvesteeringute ümberhindlus, kus varade väärtuse kasv oli aasta varasemast 1,3 miljoni euro võrra madalam. Grupi 2022. aasta puhaskasumit vähendas 2,3 miljoni euro võrra IFRS 16 kohane rendilepingute arvestuslik kahjum (2021. aastal oli vastav näitaja 2,9 miljonit eurot). Kõrgest inflatsioonist tulenevalt on suurenenud töötajate palgakasvu ootused. Grupi tööjõukulud kasvasid aastaga 9,8%, seejuures vähenes tegevuste optimeerimise tulemusena töötajate arv 3,4%. 2021. aasta pandeemiaga seotud tööjõutoetuste mõju kõrvale jättes oleks tööjõukulude kasv olnud 8,8%. Ehkki Grupi 2022. aasta EBITDA (kasum enne finantstulusid ja -kulusid ning amortisatsiooni) vähenes vaid 1,5% võrreldes aasta varasemaga, kahanes Grupi rahavoog äritegevusest oluliselt. Suurim rahaline panus tehti 2022. aasta alguseks tühjaks ostetud autokaubanduse segmenti laovarude normaliseerimiseks. Lisaks avaldas olulist mõju seadusest tulenev maksetähtaegade lühenemine toidukaubanduses ning sellega seotud võlgnevuste vähenemine hankijatele.

Grupi varade maht 31. detsembri 2022 seisuga oli 646,8 miljonit eurot, kasvades võrreldes 2021. aasta lõpu seisuga IFRS 16 mõju kõrvale jättes 4,3%. 2021. aasta võrreldavaid andmeid mõjutas 2021. aastal läbi viidud Grupi põhivara maade ja ehituste ümberhindlus, mille tulemusel kasvas Grupi põhivara väärtus 9,3 miljoni euro ulatuses. Sama summa lisandus omakapitali ümberhindluse reservidesse.

Aruandeaasta lõpul oli püsiklientide arv üle 704 tuhande kasvades aastaga 1,1%. Püsiklientide osatähtsus Grupi supermarketite ja kaubamajade segmenti müügitulus oli 84,4% (2021. aastal oli see 85,5%).

## Investeeringud

Grupp investeeris põhivara soetusse 2022. aastal 16,7 miljonit eurot (23,2 miljonit eurot 2021. aastal). Sealhulgas 14,9 miljonit eurot investeeriti materiaalsesse põhivarasse ning 1,8 miljonit eurot immateriaalsesse põhivarasse.

Supermarketite ärisegmendis tehti 2022. aastal investeeringuid 9,7 miljoni euro ulatuses (2021. aastal 13,6 miljoni euro ulatuses). Aruandeperioodil avati Tallinnas Priisle Kodu arenduses Selveri supermarket, mis on Lasnamäe linnaosas juba kuues Selveri kauplus ning Harjumaal Tabasalus avati Selveri supermarket, mis on piirkonna suurim toidupood. Rakvere Kroonikeskuses asuv Krooni Selver läbis põhjaliku uuenduskuuri, kauplus viidi üle Selveri uue sisekujundusega kontseptsioonile. Aruandeperioodil soetati arvutustehnikat ning uuendati Selveri kaupluste sisustust ja seadmeid.

Kaubamaja ärisegmendis tehti investeeringuid 3,3 miljoni euro ulatuses (6,8 miljonit eurot 2021. aastal).

Aruandeperioodil avas Kaubamaja uuenenud Tallinna Kaubamaja Naistemaailma ning Pärnu Keskuses avati uuenenud kontseptsiooniga täielikult renoveeritud I.L.U. pood, oktoobris avati uuenenud kauplus ka Rocca al Mare keskuses.

Autosegmendi investeeringute maksumuseks 2022. aastal oli 0,5 miljonit eurot (0,3 miljonit eurot 2021. aastal), millega täiendati müügisalongide ja remondiosakondade sisseseadeid.

Turvateenuste ärisegmendis investeeriti 2022. aastal 0,2 miljonit eurot (0,1 miljonit eurot 2021. aastal).

Kinnisvara ärisegmendi investeeringute maksumuseks oli 1,1 miljonit eurot (2,4 miljonit eurot 2021. aastal). 2022. aastal tehti investeeringuid tehnosüsteemide energiatarbe täpsemaks mõõtmiseks ja juhtimiseks. Tartus alustati uue Selveri projekteerimistööd.



## Ärisegmendid

<i>miljonites, EUR</i>	2021	2022	%
<b>Müügitulu</b>	<b>821,6</b>	<b>862,8</b>	<b>5,0%</b>
Supermarketid	569,0	594,9	4,5%
Kaubamaja	93,4	105,2	12,6%
Autokaubandus	145,8	146,8	0,7%
Turvasegment	8,2	9,8	20,1%
Kinnisvara	5,3	6,2	17,2%
<b>EBITDA</b>	<b>80,2</b>	<b>79,0</b>	<b>-1,5%</b>
Supermarketid	31,8	24,5	-23,1%
Kaubamaja	1,8	5,0	181,3%
Autokaubandus	8,4	11,8	40,7%
Turvasegment	0,4	0,5	26,5%
Kinnisvara	17,4	16,6	-4,8%
IFRS 16	20,4	20,6	1,3%
<b>Puhaskasum</b>	<b>32,0</b>	<b>29,5</b>	<b>-7,9%</b>
Supermarketid	18,4	11,7	-36,0%
Kaubamaja	-1,1	2,1	286,6%
Autokaubandus	6,9	9,4	34,9%
Turvasegment	0,0	0,1	-
Kinnisvara	10,7	8,5	-20,5%
IFRS 16	-2,9	-2,3	-19,6%

### Supermarketid

Supermarketite ärisegmendi 2022. aasta konsolideeritud müügitulu oli 594,9 miljonit eurot, kasvades aasta varasema perioodiga 4,5%. 2022. aasta supermarketite segmendi konsolideeritud maksueelne kasum oli 12,9 miljonit eurot, kahanedes võrrelduna aasta varasemaga 7,6 miljonit eurot. Puhaskasum oli 2022. aastal 11,7 miljonit eurot, kahanedes võrrelduna aasta varasemaga 6,6 miljonit eurot. Puhaskasumi ja tulumaksueelse kasumi erinevus tuleneb dividendidelt makstud tulumaksult. Kuu keskmine kaupade müügitulu müügipinna ruutmeetrile oli 2022. aastal 0,42 tuhat eurot, kasvades võrrelduna eelmise aasta sama perioodiga 3,7%. Võrreldavate kaupluste vaates oli 2022. aastal kaupade müügitulu müügipinna ruutmeetrile 0,43 tuhat eurot, kasvades võrrelduna 2021. aastaga 3,7%. Kauplustest tehti 2022. aastal 43,7 miljonit ostu, mis oli baasaastast 2,2% enam.

2022. aasta majandustulemusi mõjutas Tallinnas Priisle ja Tabasalu Selverite supermarketite avamisest lisandunud käive ning avamiseks tehtud ühekordsed kulud ja investeringud. Samuti mõjutas tulemusi Rakveres, Krooni Selveri renoveerimiseks sulgemine ja selle projektiga seotud ühekordsed kulutused ning investeringud. Oktoobrist ühines Selveri Kööki e-Selveri tellimiskeskonnaga. Selveri Köögi tootmismahud jõudis aasta esimestel kuudel pandeemiaeelse taseme lähedale, kuid inflatsioon ning tarbijate kindlustunde märkimisväärne vähenemine tõid endaga sügise hakul taas kaasa tarbimismahu languse eelkõige magustoitude ning peolaua toodetes. Supermarketite segmendi tulemused olid oluliselt mõjutatud kiirenenud inflatsioonist, Ukraina sõjast ja võrdlusbaasis sisalduvatest Covid-19 mõjudest. 2022. aasta võrdlusbaas oli madalam Selver ABC kaupluste rebrandimisega kaasnenud kulude ja kaupluste ajutiste sulgemiste negatiivsete mõjude võrra. Võrdlusbaas oli kõrgem ühe suletud kaupluse ja 2021. aasta tervisekriisi harjal oluliselt kõrgema e-kaubanduse ja tööstuskaupade baasi võrra I poolaastal. Kõrge toidukaupade inflatsiooni foonil süvenes aasta lõpul toidukaupade mahulise müügi langus. Hindade kasvu tingis suuremalt jaolt toiduainete tootjapoolsed hinnatõusud ja ettevõtete tegevuskulusid kasvatanud energiakandjate kallinemine, mis omakorda kanduvad edasi toodete ning teenuste lõpphindadesse. Inflatsiooni mõju maandavad kliendid suuremas mahus kampaaniatoodete ostmisega. Aasta viimastel kuudel kasvas e-kaubanduse käive jaekäibega ligilähedases



tempos, kuid kogu aasta jäi teise kvartali suurest langusest mõjutatuna 3% alla 2021. aasta taseme. Hinnasurvele vastukaaluks on Selver teinud tegevusi efektiivsuse kasvatamiseks. Renoveerimiste käigus on seadmed vahetatud keskkonna- ja energiasäästlikemate vastu. Aasta vältel viidi iseteeninduskassad kõikidesse kauplustesse. Augustis lansseeritud Partnerkaardi aplikatsioon leidis klientide poolt väga intensiivset kasutust. Arendatud on erinevaid IT lahendusi, mis avaldasid positiivset mõju tööjõuefektiivsusele ning kaupade käitlemise põhiprotsessile. Segmendi majandustulemusi mõjutas tugevalt elektri- ja küttehinna oluline tõus (kasv aastaga 8,3 miljonit eurot), andes segmendi tegevuskuludesse olulise mahuga kulukasvu. Erakordselt kõrge inflatsioonitase on kaasa toonud ka tugeva surve töötasude tõusule, mille kasv määr on olnud müügitulu kasvust kiirem.

Augustis sõlmitud ühinemisotsusega viidi läbi TKM Grupi sisene restruktureerimine, mille käigus ühinesid Selver AS ja TKM King AS. TKM King AS kustutati ühinemise järgselt äriregistrist. Ühinemise hetkeks olid kõik TKM King AS jaekauplused suletud ja TKM King AS hulgikaubanduse ärisuund ühendati Selver AS-iga. Ühinemine Selver AS majandustulemustele olulise kaaluga mõju ei avalda.

## Kaubamajad

Kaubamajade segmendi 2022. aasta müügitulu oli 105,2 miljonit eurot, ületades eelnenud aasta müügitulu 12,6%. Segmendi 2022. aasta maksueelne kasum oli 2,3 miljonit eurot. Kasum suurenes aastaga 3,0 miljonit eurot.

Kaubamaja müügitulude 2022. aasta keskmine müügitulu müügi pinna ruutmeetri kohta oli 0,3 tuhat eurot kuus, mis on 18% kõrgem, kui eelnenud aastal. Aruandeaasta esimese poole üheks suurimaks uudiseks Kaubamaja klientidele oli uuendatud Naistemaailma avamine Tallinna müügitulude kaupluses, kus uuenduse sai nii füüsiline keskkond kui ka kaubamärkide valik. Üha enam iseloomustavad klientide ostukäitumist märksõnad kvaliteet, kestlikkus ja planeerimine – kauplusi külastatakse läbimõeldumalt ning korraga tehakse suuremaid oste. Viimasel aastal kasvas jõudsalt füüsiliste poodide külastatavus, mis viitab koroonahirmu leevenemisele ning huvile nautida ostukogemust ka kauplustes koha peal. Märkatav aktiivsus on olnud samuti välituristidest külastajate seas. Keskkonna piirkonna kaupluste ja aja veetmist on elavdanud ka uus Tallinna müügitulude Toidumaailma eristuv kontseptsioon, kus eelkõige hinnatakse pakutavat kvaliteetset ning unikaalset kaubakoostlust. Mõeldud aasta kampaaniaid saavad edukad müügitulemused ning ka kaupade kõrgem läbimüügi protsent. Suvel lansseeris Kaubamaja jätkusuutlike toodete märgistuse projekti „Maailm. Üks ja ainus“, mis aitab e-poes teha kestlikke valikuid. Märgistus on saanud klientide poolt väga sooja vastuvõtu osaliseks. Detsembrikuust alates võttis Kaubamaja esimese suurema jaekaubandusettevõttena kasutusele tekstiilijäädikdest valmistatud ringluspakendid, mida saab taaskasutada kuni 20 korda. Eesmärk on vähendada e-kaubandusest tingitud pakendiprügi, pakkudes klientidele võimalust jätkusuutlikumalt toimetades karbid uuesti ringlusesse lasta. Kaubamaja lõpetas aasta eduka jõuluhooajaga ning kogus heategevusprojekti raames MTÜ Laste ja Noorte Kriisiprogrammile toetussumma, et korraldada laste leinatootuslaagreid 2023. aastal.

I.L.U. kosmeetikakaupluse opereeriva OÜ TKM Beauty Eesti 2022. aasta müügitulu oli 6,7 miljonit eurot, mis oli 2021. aastaga võrreldes 20,7% enam. 2022. aasta kasum oli 0,3 miljonit eurot, mis oli 2021. aasta tulemustest parem 0,03 miljonit eurot. Aruandeaasta olulisemateks sündmusteks olid uuendatud kontseptsiooniga Pärnu Keskuse ja Rocca al Mare I.L.U. kaupluste avamine, mille käigus lisandus kaupluste valikusse 27 uut ilubrändi, peamiselt suurenes nahahoolduse ja eksklusiivsete parfüümide ala.

Varasemalt Kaubamajade segmendis raporteeritud ASi TKM King tegevus lõppes 26. septembril 2022, mil kanti äriregistrisse ühinemine Selver ASiga ja samal ajal kustutati AS TKM King äriregistrist.

## Autokaubandus

Autokaubanduse segmendi 2022. aasta müügitulu oli 146,8 miljonit eurot, mis ületas eelnenud aasta müügitulu 0,7%. Aastaga müüdi kokku 5 134 uut sõidukit. Segmendi 2022. aasta puhaskasum oli 9,4 miljonit eurot, olles 2,4 miljoni euro võrra suurem aasta varasemast kasumist. Segmendi 2022. aasta maksueelne kasum oli 10,7 miljonit eurot, ületades 2021. aasta maksueelset kasumit 3,3 miljoni euro võrra.

2022. aasta lõppes Grupi autosegmenstile edukalt. Kõigi autosegmensti ettevõtete tulemused ületasid 2021. aastat ja kokkuvõttes lõpetati aasta uue kasumirekordiga. Sellele andsid oma panuse kindlasti uued ärisuunad nagu meie klientide poolt hästi vastu võetud sõidukite täisteenusrendi teenus, Lätis järjest kasvav Škoda äri ja Leedus KIAde müük ning teenindus. 2022. aastat tervikuna saatsid uute autode tarnearaskused, mis samas andsid võimaluse teenida suuremat kasumimarginaali. KIA sõidukite tarne ja saadavus oli mõnevõrra parem kui teistel esindatavatel brändidel nagu Škoda ja Peugeot. Samas oli elektri- ja hübriidautode osakaal seoses nende piiratud saadavusega meie turul müükides endiselt marginaalne.

KIA sõidukitega on segment kindlustanud endale postisooni Baltikumi autoturu nelja parima hulgas. Eestis olid KIA-d läbimüügitult kolmandal kohal. Müüdiimad mudelid olid KIA Sportage linnamaastur ja KIA Ceed mudelipere. Uutest mudelitest on 2023. aastal valikusse oodata ennekõike KIA E-Niro elektriautot ja Peugeot 408 keskklassi SUV'd. Samuti on lisandumas valikusse mitmeid Škoda mudeliuendusi.

## Turvasegment

Turvasegmendi 2022. aasta grupiväline müügitulu oli 9,8 miljonit eurot, kasvades eelnenud aastaga võrreldes 20,1%. 2022. aasta maksueelseks kasumiks oli 0,1 miljonit eurot. Maksueelne kasum suurenes eelnenud aastaga võrreldes 0,1 miljoni euro võrra.

Turvasegmendi tegevus oli kõigi ärivaldkondade vaates edukas, kasvasid nii ettevõtte käive kui kasum. Kõige kiiremat kasvu näitas tehnikaprojektide valdkond, kus õnnestus realiseerida mitmed suured projektid, mis erinevatel põhjustel aasta esimeses pooles viibisid. Tugevas kasvus oli teenuste portfelli ja väikses languses turvatehnika projektide ehitus. Suuri väljakutseid pakkusid pea kõigi sisendhindade kasvud ja tööjõupuudus, millega ettevõtte suutis toime tulla läbi mahtude ja efektiivsuse kasvu.

Aruandeaasta lõpus sõlmis turvasegment kokkuleppe osaluse omandamiseks aktsiaseltsis Walde, mis võimaldab veelgi tugevdada Grupi turvateenuste valdkonda. Tehing loob võimalusi tuua turule uusi tooteid ja arendada turvasüsteemide hulgemüügi tegevust. Walde AS äritegevus jätkub senisel kujul ja tehinguga seoses ei tehta muudatusi ettevõtte töötajate koosseisus.

## Kinnisvarad

Kinnisvara segmendi 2022. aasta grupiväline müügitulu oli 6,2 miljonit eurot. Müügitulu kasvas eelnenud aastaga võrreldes 17,2%. Segmendi maksueelseks kasumiks kujunes 11,3 miljonit eurot, kasum vähenes 6,9%.

Segmendile olulise müügitulu kasvu andsid 2021. aasta suvel rekonstrueeritud ärikeskuse avamine Lätis, Salaspilsis ning 2022. aastal Kuldīga keskuses sõlmitud üürileping. Märkimisväärse müügitulu kasvu tõi endaga kaasa võrdlusperioodil tehtud koroonapiirangute aegsed ajutised üüriisoodustused. 2022. aastal lisandus uusi üürnike Tallinna Kaubamaja Galerii ja Tartu Kaubamaja keskuse üüripindadele. Aasta algusest kasvanud kaubanduskeskuste külastatavus hakkas kevadel lähenema pandeemiaeelsele tasemele, kuid teisel poolaastal taas pidurdus ja jäi sarnasel tasemel püsima.

Segmendi lõppenud majandusaasta kasumi vähenemist põhjustasid mitmekordistunud energiahinnad ja Euroopa Keskpanga poolt rahapoliitika karmistamiseks mõeldud euroala intressimäärade tõusust tingitud laenukulu kallinemine. Segmendi kasumile avaldas mõju iga-aastane kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele hindamine. Eelnenud aasta varade väärtuse kasv ületas aruandeaasta väärtuskasvu, mille tulemusena viimase kvartali kasum kujunes 1,3 miljonit eurot väiksemaks. 2021. aastal müüdi Saare maakonnas asunud kinnistu, mille müügikasum kajastub samuti võrdlusperioodi kasumis.

Grupi kinnisvaraettevõtted on pööranud palju tähelepanu hoonete energiatõhususe parendamisele ja asunud ellu viima Grupi jätkusuutliku arengu strateegiat. Suur roll strateegia elluviimisel on jooksvalt erinevate mitterahaliste andmete kogumisel, mis võimaldab neid analüüsida, siduda rahaliste andmetega ja on vajalik parendusotsuste tegemiseks. Ettevõtted on teinud mitmeid investeeringuid tehnosüsteemide energiatarbe täpsemaks mõõtmiseks ja juhtimiseks. Mitmetes keskustes on väljaehitatud automaatne ventilatsioonisüsteemi juhtimissüsteem. Suurem osa keskuste valgustusest on välja vahetatud LED valgustite vastu. Tartu Kaubamaja keskuses on võetud kasutusele ka valgustuse automaatne juhtimine. Suvel valmis Pirita Selveri hoone katusele päikesepark, mille toodetud elektrienergiat kasutatakse peamiselt hoone kohapealse tarbimise katmiseks. Alustatud on arendustöödega päikesepargi rajamiseks Viimsi Keskuse katusele. Päikeseelektrijaamade ehitusvõimaluste uurimist viiakse läbi ka teiste Grupile kuuluvate hoonete osas. 2022. aastal tegi segment investeeringuid jätkusuutlikkuse strateegia raames energiatõhususe tõstmiseks 0,5 miljoni euro ulatuses.

## 2023. aasta strateegilised suunad

Heitlikus majanduskeskkonnas on ettevõtte edukuse võtmeks paindlikkus ja klientide soovidega kaasas käimine. 2023. aastal on plaanis jätkata mitmete Grupi pikaajalise strateegia osaks olevate arendustega, kus klientide ootuste täitmise ja protsesside efektiivistamise kõrval pöörame järjest enam tähelepanu vastutustundlikkusele ning ökoloogilise jalajälje vähendamisele.

E-pood on muutunud paljude Grupi ärisegmentide jaoks järjest tähtsamaks müügikanaliks. Aruandeaastal integreeris e-Selver oma uuele e-poe platvormile Selveri Köögi kaubamärgi tellimiskeskonna. Uuel majandusaastal jätkatakse e-Selveris kasutajamugavuse tõstmisega seotud arendusi. 2023. aastal on Kaubamaja e-poe plaanis üle minna uuele tarkvaralahendusele, millega parandatakse veelgi klientide kasutusmugavust ja lisatakse erinevaid funktsionaalsusi.

Supermarketite segmendil on 2023. aastal kavas renoveerida kuni kolm ja avada üks uus kauplus, mis aitaks kaasa Selveri tugeva positsiooni hoidmisele konkurentsitihedal jaekaubandusturul. 2023. aastal on plaanis avada Kurna külas IKEA mööblikaupluse kõrval Selveri hüpermarket üldpinnaga 6000m<sup>2</sup>. 2023. aasta jaanuaris alustati renoveerimistöödega Tartus, Ringtee Selveris ja suleti mitte ootuspäraste majandustulemustega Selver ABC kauplus Saaremaal. 2023. aasta jooksul on lisaks Tartu Ringtee Selverile kavas renoveerida Tallinnas Solarise toidupood ning alustada renoveerimistöödega Tallinnas Järve Selveris, mis on keti suurima külastatavuse ja müügipinnaga esinduskauplus. Koostöös Politsei- ja Piirivalveametiga, Viking Security ja Hansabiga alustatakse 2023. aastal isikut tõendavate dokumentide väljastamist Selveri infolettidest, millega luuakse klientidele juurde veel üks oluline mugavusteenus. Supermarketite segmenti kuuluv keskusköök Kulinaaria OÜ, mille toodang on kliendile tuttav peamiselt Selveri Köögi kaubamärgi toodete kaudu, pöörab 2023. aastal oma vastvalminud moodsas tehases jätkuvalt suurt tähelepanu uute toodete arendusele. Tootearendusega soovitakse kaasas käia klientide tarbimisharjumuste muutustega. Kliendid soovivad sagedamini proovida uusi maitseid ning tervislikumaid tooteid. Samuti on tootearenduse käigus oluline vähendada nii tootmisprotsessi kui tootepakendite ökoloogilist jalajälge.

Grupi pikaajaliste investeeringute kavas on uuel majandusaastal üheks olulisemaks eesmärgiks pikalt oodatud Kaubamaja Tallinna uue müügimaja suuremahulise ning keeruka arenduse planeerimisega edasi liikumine. Kaubamajade segmendis alustatakse 2023. aastal Kaubamaja Tartu müügimaja Toidumaailma uue kontseptsiooni väljatöötamise ja planeerimisega. Kaubamajade segmendi I.L.U. kosmeetikakaupluste 2023. aasta eesmärgiks on jätkata I.L.U. kaupluste kontseptsiooniuuendustega ja renoveerida esinduskauplus Tallinnas Ülemiste keskuses.

Grupi autokaubanduse segment plaanib 2023. aastal jätkata autoäride laiendamist. Seda eelkõige Vilniuses, kuhu on kavandamisel uus multibränd Škoda ja KIA autode müügi- ning teeninduskeskus. Uus esindus peaks plaanide kohaselt valmima 2025. aastal.

Turvasegmendi 2023. aasta eesmärkideks on turvavaldkonna müügivõimekuse suurendamine, patrullivõrgu jätkuv laiendamine ning uute teenuste ja turvalahenduste arendamine kaasates muu hulgas uuenduslikke tarkvaralahendusi.

Grupi jaekaubandussegmente ühendav lojaalsusprogramm Partnerkaart keskendub 2023. aastal jaekaubandust toetavate finantsteenuste täiendamisele ning 2022. aastal klientide poolt sooja vastuvõtu saanud Partnerkaardi mobiilirakenduse edasiarendamisele.

2022. aastal kinnitas Grupi nõukogu „TKM Grupi jätkusuutlikku arengu strateegia 2023-2030“. Strateegia eesmärk on aidata Grupi ettevõtetega kaasa globaalse kliimamuutuse negatiivse mõju vähendamisele ja Euroopa Liidu kliimaeesmärkide täitmisele ning tagada Grupi pikaajaline kasumlik ja vastutustundlik tegevusvõimekus. 2023. aastal keskendub Grupp jätkusuutlikkuse strateegias toodud eesmärkide täitmisele.

# Aksia

## Väärtpaberi informatsioon

ISIN	EE0000001105
Väärtpaberi lühinimi	TKMIT
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 nõukogul ei ole õigust Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiaid emiteerida ja tagasi osta. Samuti ei ole ettevõttel juhatuse ega töötajatega kokkuleppeid, milles sätestataks hüvitised seoses Väärtpaberituruseaduse 19' peatükis sätestatud ülevõtmisega.

## Dividendipoliitika

Grupp on eelnevatel aastatel järjepidevalt maksnud aktsionäridele dividende. Kutses aktsionäride üldkoosolekule, mis avaldati 22.02.2022, tegi juhatuse ettepaneku maksta dividende 27,7 miljonit eurot ehk 0,68 eurot aktsia kohta. Aktsionäride üldkoosolek kiitis ettepaneku heaks. Väljamakstavate dividendide määramisel on seni arvestatud eelkõige:

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

Grupil oli 31.12.2022 seisuga 21 978 aktsionäri ning aktsiad jagunesid järgmiselt:

Omanike struktuur	Aktsionäride arv	Aktsiate arv	Aktsionäride osakaal	Häälte osakaal
Eraisikud	20 235	6 842 978	92,1%	16,8%
Eesti ettevõtted	1 675	2 108 660	7,6%	5,2%
Eesti finantsasutused	20	1 784 187	0,1%	4,4%
Välismaised ettevõtted	1	450	0,0%	0,0%
Välismaised finantsasutused	45	1 804 520	0,2%	4,4%
MARIE VAINO	1	899 769	0,0%	2,2%
OÜ NG INVESTEERINGUD	1	27 288 636	0,0%	67,0%
<b>Kokku</b>	<b>21 978</b>	<b>40 729 200</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Aktsiate arv	Aktsionäride arv	Aktsiate arv	Aktsionäride osakaal	Häälte osakaal%
1–100	13 833	429 478	62,9%	1,1%
101–1 000	6 469	2 211 435	29,4%	5,4%
1 001–10 000	1 540	4 007 457	7,0%	9,8%
10 001–100 000	121	3 062 329	0,6%	7,5%
100 001–1 000 000	14	3 729 865	0,1%	9,2%
1 000 001–	1	27 288 636	0,0%	67,0%
<b>Kokku</b>	<b>21 978</b>	<b>40 729 200</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

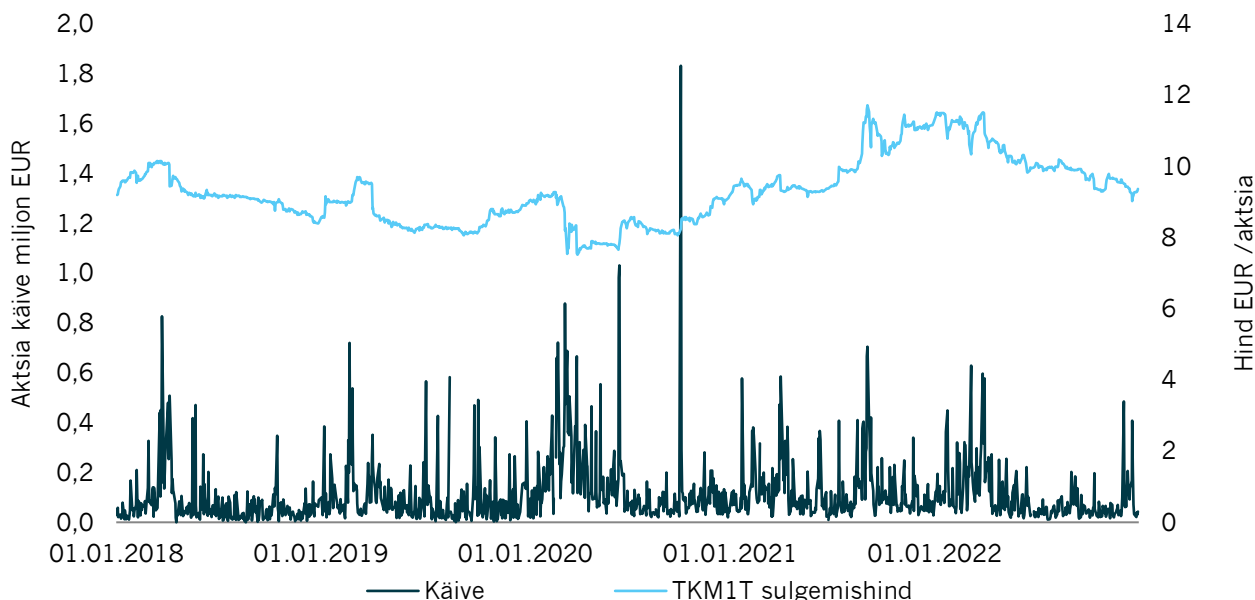
2022. aasta lõpuga oli Tallinna Kaubamaja Grupp ASil 21 978 (2021. aastal 18 604) aktsionäri, aktsionäride arv kasvas aasta jooksul 3 374 võrra ehk 18,1%. 2022. aastal jätkus Eestis väikeinvestorite huvi kodubörsil investeerimise vastu. Aasta varem Eestis jõustunud pensionireformiga otsustasid paljud väikeinvestorid pensioniraha iseseisvalt investeerida. Lisaks kaotas raha 2022. aastal kõrge inflatsiooniga keskkonnas kiirelt oma väärtust, mis pani väikeinvestoreid järjest enam investeerimisele mõtlema.

Grupi aktsionäridest moodustasid 92,1% eraisikud, 7,6% Eesti ettevõtted, 0,2% välismaised finantsasutused ja 0,1% Eesti finantsasutused. Aktsionäride hulgas domineerivad selgelt Eesti residendid ja nendega seotud ettevõtted. Tallinna Kaubamaja Grupp baseerub peamiselt Eesti kapitalil. Aktsiate ja häälte enamusosalus kuulub ettevõttele NG investeringud OÜ, kellele kuulub 27 288 636 lihtaktsiat ehk 67,0% noteeritud väärtpaperitest. Aktsiate ja häälte arvult järgnevad eraisikud 16,8%, Eesti ettevõtted 5,2%, Eesti finantsasutused 4,4%, välismaised finantsasutused 4,4% ning Marie Vaino 2,2%.

Baltic Corporate Excellence Award valis Grupi Eestis paremuselt teiseks ning Baltimaades edukuselt 4. börsiettevõtteks.

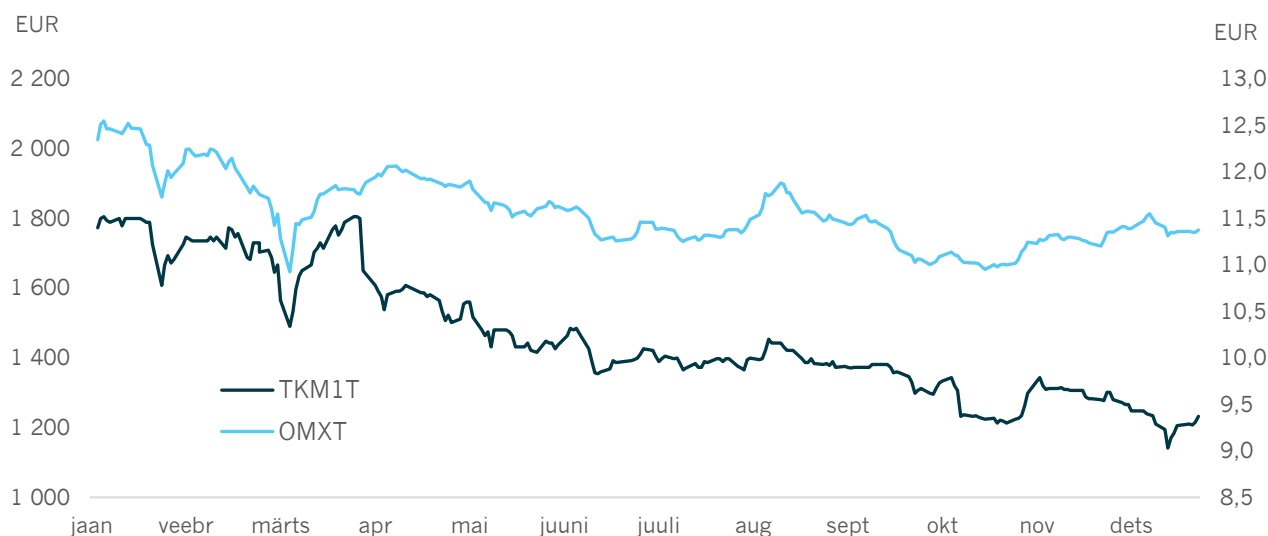
Järgmised graafikud annavad ülevaate Tallinna Kaubamaja Grupi aktsia hinna liikumisest, Tallinna börsiindeksist, päevakäivetest kui ka turuandmetel põhinevast turuväärtusest ning hinna ja kasumi suhtest 2022. aasta lõpu seisuga.

#### Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2018 kuni 31.12.2022.



Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiatega kaubeldakse Nasdaq Tallinna põhinimekirjas alates 19. augustist 1997 kauplemiskoodiga TKM1T ja ISIN EE0000001105. Aktsiad on vabalt võõrandatavad ning põhikirjakohaseid piiranguid ei ole. 2022. finantsaastal oli aktsia kõrgeim hind 11,62 eurot ja madalaim 8,99 eurot.

## Tallinna Kaubamaja Grupi aktsia ning OMX Tallinna indeksi hinnamuutus 01.01.2022 kuni 31.12.2022.



Indeks/aktsia	Avamishind EUR	Sulgemishind EUR	Muutus %
OMX Tallinn_GI	2 001,03	1 766,73	-11,71
TKM1T - Tallinna Kaubamaja Grupp	11,22	9,37	-16,49

2022. aasta Nasdaq Tallinna enim kaubeldud põhinimekirja börsiaktsia oli Enefit Green. Grupi aktsia oli Nasdaq Tallinna kauplemissahult kuudandal kohal. Aasta lõpus sulgus Tallinna Kaubamaja Grupi aktsia hind 9,37 euro (2021: 11,22 eurot) juures langedes aastaga 16,49%. Nasdaq Tallinna börsiindeks langes 2022. aastal Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiatest veidi vähem ehk 11,71%. Ebakindlas ja inflatsioonilises keskkonnas oli Grupi aktsia volatiilsus koduturuga analoogne. Balti börsi turul ei ole võrdlusindeksit ega ettevõtet, mida oleks võimalik Grupiga ekvivalentselt võrrelda.

## Aktsia kauplemissajalugu

Eurodes	2018	2019	2020	2021	2022
Keskmine aktsiate arv (1000 tk)	40 729	40 729	40 729	40 729	40 729
Kaubeldud aktsiaid (tk)	2 017 514	2 763 674	4 654 856	3 165 945	2 446 589
Dividend / puhaskasum	95%	94%	125%	87%	94%*
P/E	11,3	11,4	19,1	14,3	12,9
P/BV	1,52	1,63	1,67	1,91	1,58
Avamishind	9,28	8,46	8,98	9,18	11,26
Aktsia hind, kõrgeim	10,25	9,72	9,34	11,96	11,62
Aktsia hind, madalaim	8,32	8,06	7,46	8,86	8,99
Aktsia hind, aasta lõpus	8,42	8,9	9,16	11,22	9,37
Aktsia hind, aasta keskmine	9,26	8,60	8,44	10,02	10,24
Käive (miljon)	19,03	23,89	38,71	31,68	25,55
Turuväärtus (miljon)	342,94	362,49	373,08	456,98	381,63
Puhaskasum aktsia kohta	0,75	0,78	0,48	0,79	0,72
Dividend aktsia kohta	0,71	0,73	0,60	0,68	0,68*
Omakapital aktsia kohta	5,5	5,5	5,5	5,9	5,9

\*vastavalt kasumi jaotamise ettepanekule

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

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

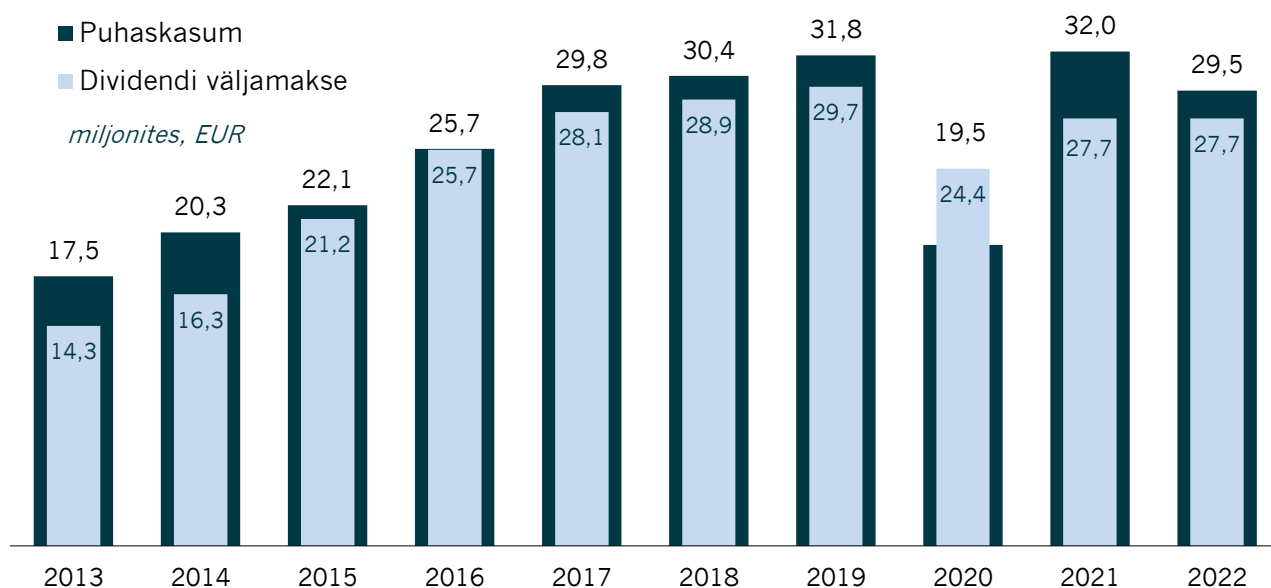
Grupi aktsia tehingute käibemaht 2022. aastal oli kokku 25,6 miljonit eurot (2021: 31,7 miljonit eurot). Kaubeldud aktsiate arv oli kokku 2 446 589 (2021: 3 165 945), mis võrreldes 2021. aastaga langes 22,7%. Samal ajal langes kogu Nasdaq Tallinna põhinimekirjas kaubeldud aktsiate arv 24,9%.

Aktsiahinna alusel oli Tallinna Kaubamaja Grupi turuväärtus 381,6 miljonit eurot (2021: 457,0 miljonit eurot), langedes 16%. Heitlikus majanduskeskkonnas langes samas suurusjärgus (13%) kogu Nasdaq Tallinna põhinimekirja aktsiate turuväärtus.

*Price to Earnings ratio* ehk hinna ja kasumi suhe oli 2022. aasta lõpul 12,9 (2021: 14,3) tasemel, mis on 2021. aastaga võrreldes ligi kümnendiku võrra paranenud ja jõudnud lähemale ajaloolisele keskmisele.

*Earnings per share* ehk puhaskasum aktsia kohta oli 0,72 eurot, mis langes aastaga 7,9%. Dividenditootlus (arvestades aktsia aastalõpu sulgemishinda) oli 2022. aastal 7,3% ning Grupi viimase viie aasta keskmine dividenditootlus oli 7,2%.

## Dividendide väljamaksmise ajalugu



Dividendikohustust aktsionäridele kajastatakse finantsaruandes hetkest, mil dividendide välja maksmine ja kasumi jaotamine on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud. Aktsionäride üldkoosolek toimus 18.03.2022 ning kinnitati dividendiväljamakse suurus 0,68 eurot aktsia kohta puhaskasumist.

TKM Grupil ei ole käimas kohtuvaidlusi, mis võiksid tulevikus oluliselt negatiivselt mõjutada puhaskasumit ning sellest tulenevalt kahandada dividendide väljamakseid.

# Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne

Hea Ühingujuhtimise Tava (HÜT) on Finantsinspektsiooni koostatud 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 2022. aastal toimunud üldkoosolekut lähemalt ning põhjendatud HÜT punkte, mida ei järgita.

## Üldkoosolek

### Aksionäride õiguste teostamine

Aksionäride 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.

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

### Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

Tallinna Kaubamaja Grupp avalikustas korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teate Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 22. veebruaril 2022 ning 23. veebruaril 2022 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 23. veebruarist 2022.

Tallinna Kaubamaja Grupi aktsionäride üldkoosolek toimus 18. märtsil 2022. aastal algusega kell 14.00 Tallinnas, aadressil Lembitu 12 asuvas L'Embitu Hotelli 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 häältest. Üldkoosoleku otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud üle poole üldkoosolekul esindatud häältest, juhul kui seadusega ei ole ette nähtud suurema häälteenamuse nõuet.

Tallinna Kaubamaja Grupi üldkoosolekul tuli osaleda isiklikult või volituse alusel ja põhikirja kohaselt võib üldkoosolek vastu võtta otsuseid, kui üldkoosolekul osalevad aktsionärid, kes omavad üle poole aktsiatega esindatud häältest. 18. märtsil 2022 toimunud korralisel üldkoosolekul oli aktsionäridel võimalik aktsionäri õiguste teostamiseks edastada oma hääl lisaks koosolekul osalemisele aktsiaseltsile enne üldkoosolekut vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis või e-posti teel edastatud digitaalselt allkirjastatud hääletussedeliga.

2022. aastal toimunud korralise üldkoosoleku keeleks oli eesti keel ning koosoleku juhatajaks oli Tallinna Kaubamaja Grupi õigusdirektor Helen Tulve. Koosolekut oli võimalik kuulata ka läbi veebiseminari. Koosolekul osalesid juhatuse liige Raul Puusepp ning läbi veebiseminari võtsid koosolekust osa Tallinna Kaubamaja Grupp AS nõukogu liikmed ja audiitorid. Üldkoosolekul oli esindatud 71,80% aktsiatega esindatud häältest. Kasumi jaotamist arutati üldkoosolekul eraldiseisva teemana ning selle kohta võeti vastu eraldi otsus. Lisaks majandusaasta aruande kinnitamisele ja kasumi jaotamisele nimetati ka audiitor ning kiideti heaks juhatuse liikmete tasustamise põhimõtted.

Arvestades ülaltoodud 2022. aastal läbiviitud üldkoosoleku kirjeldustega, on Grupp täitnud 2022. 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. Juhatusel on vajalik tema nõusolek. Juhatusel on võimalik valitakse põhikirja järgi tähtajaliselt kuni kolmeks aastaks. Juhatusel on võimalik 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 ülesanded ja tasu on määratletud temaga sõlmitud ametilepingus, milles Gruppi esindas nõukogu esimees. Lepingu kohaselt ja kooskõlas üldkoosolekul kinnitatud juhatuse liikmete tasustamise põhimõtetega 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. 2022. aastal olid juhatuse esimehe tasud kokku (tekkepõhine brutotasu) summas 253 tuhat eurot (2021. aastal 271 tuhat eurot), sealhulgas arvestatud tulemustasud (tekkepõhiselt brutotasu) summas 149 tuhat eurot (2021. aastal 163 tuhat eurot). Emitendi kulud sisaldavad lisaks tekkepõhistele tasudele ka sotsiaalmaksu kulusid vastavalt seaduses kehtestatud määrale. Detailsem ülevaade emitendi juhi tasustamise põhimõtete kohaselt makstud tasu kohta on kättesaadav tasustamisaruandes.

Erinevalt HÜT punktis 2.2.1. sisalduvast soovitusel on Tallinna Kaubamaja Grupi juhatus üheliikmeline. Tegemist on ajaloolise traditsiooniga. Grupi juhtkonda kuuluvad lisaks juhatuse liikmele finantsdirektor, õigusdirektor, IT direktor ja turundusdirektor. Kõik olulised otsused võtavad Tallinna Kaubamaja Grupi juhatus 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. 2022. ja 2021. 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, otsustab Grupi arengustrateegia ja investeerimispoliitika üle, kinnisasjade tehingute teostamise ning juhatuse poolt koostatud investeringute ja aastaelarve vastuvõtmise. Nõukogu koosolekud toimuvad korraliselt üks kord kuus ja lähtuvalt vajadusest täiendavalt ka erakorraliselt.

2022. aasta jooksul toimus 12 korralist nõukogu koosolekut ja 1 erakorraline nõukogu koosolek ning 2021. aastal toimus 12 korralist ja 2 erakorralist nõukogu koosolekut. 2022. aastal osalesid kõik nõukogu liikmed kõigil nõukogu koosolekutel, välja arvatud Meelis Milder, kes ei osalenud kahel koosolekul.

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

19. märtsil 2021 toimunud üldkoosoleku otsusega valiti Grupi nõukogu liikmeteks Andres Järving, Jüri Kào, Enn Kunila, Meelis Milder (sõltumatu nõukogu liige) ja Gunnar Kraft (sõltumatu nõukogu liige). Andres Järving on esitanud avalduse lahkumiseks alates 01.01.2023 Grupi nõukogust. Muudatused Tallinna Kaubamaja Grupp AS nõukogu koosseisus otsustab järgmine korraline aktsionäride üldkoosolek (2023. aasta I kvartalis). Ülejäänud nõukogu liikmete volitused lõpevad 19. mail 2024. Nõukogu otsusel jätkas nõukogu esimehena Jüri Kào, kes on olnud Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liige alates 1997. aastast ja nõukogu esimees katkematult alates 2009. aastast. Samuti on ta varasemalt olnud nõukogu esimees aastatel 2000-2001.

Grupi nõukogu liikmed Andres Järving, Jüri Kào ja Enn Kunila on Grupis olulist osalust omava aktsionäri OÜ NG Investeringud juhatuse liikmed. Sõltumatuteks nõukogu liikmeteks on Meelis Milder ja Gunnar Kraft, kellel ei ole Grupi, tema kontrollitava äriühinguga, Gruppi kontrollitava aktsionäri, tema kontserni kuuluva äriühinguga ega nende äriühingute juhtorganite liikmetega selliseid ärilisi, perekondlikke või muid sidemeid, mis võivad huvide konflikti olemasolu tõttu mõjutada nende otsuseid. Meelis Milder on Grupi nõukogu liige alates 1997. aastast ja Gunnar Kraft alates 2004. aastast, seega ei vasta nimetatud isikud täies ulatuses Finantsinspektsiooni juhendis sätestatud sõltumatuse tunnustele, kuid Grupp väärtustab kõrgelt mõlema nõukogu liikme panust ning valdkonna tundmist. Grupi hinnangul ei mõjuta nõukogu liikmete pikaajaline nõukogu liikmena tegutsemine nende sõltumatust, vaid vastupidi tõstab nende kompetentsi.

Vastavalt 19. märtsil 2021 toimunud korralise üldkoosoleku otsusele on Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liikme tasu 2 000 eurot kuus, nõukogu esimehel 2 400 eurot kuus. 2022. aastal on arvestatud Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liikmetele nõukogu liikme tasusid kogusummas 125 tuhat eurot, sealhulgas nõukogu esimehele 29 tuhat eurot (2021. aastal 125 tuhat eurot, sealhulgas nõukogu esimehele 29 tuhat eurot). Emitendi kulud sisaldavad lisaks tekkepõhistele tasudele ka sotsiaalmaksu kulusid vastavalt seaduses kehtestatud määrale.

## Juhatus 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 ajavaruga enne nõukogu koosoleku toimumist. Grupi juhtimisel lähtutakse seadusest, põhikirjast, aktsionäride ja nõukogu koosolekute otsustest ja püstitatud eesmärkidest.

## 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 häältest, kui põhikirjas ei ole sätestatud suuremat hääleteenamuse nõuet. Tallinna Kaubamaja Grupp AS põhikirjas ei ole suuremat hääleteenamuse nõuet. Põhikirja muutmise otsus jõustub vastava kande tegemisel äriregistrisse.

## Olulist osalust omavad aktsionärid

Seisuga 31.12.2022 jagunes Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiakapital summas 16 292 000 eurot 40 729 200 lihtaktsiaks nimiväärtusega 0,40 eurot. Kõigi emiteeritud 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 Balti börsi infosüsteemi.

Tallinna Kaubamaja Grupi veebileht [www.tkmgroup.ee](http://www.tkmgroup.ee) sisaldab Grupi ja võtmetöötajate kontaktandmeid, 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 muu 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 Balti 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.

18. juunil 2019 jõustus Euroopa Komisjoni delegeeritud määrus (EL) 2018/8151, mille kohaselt avaldavad emitendid, kelle väärtpaberid on lubatud kauplemisele mõne Euroopa Liidu liikmesriigi reguleeritud turule alates 1. jaanuarist 2021 konsolideeritud majandusaasta aruanded ühtses elektroonilises aruandlusvormingus (European Single Electronic Format, ESEF).

Grupi finantsprotsessid ja –aruanded läbivad iga-aastase 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 juhatus. 2022. aasta üldkoosoleku otsusega on 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande sõltumatuks vandeaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Audiitoriga sõlmitud leping vastab HÜT nõuetele. 2022. aastal ei osutanud Grupi lepinguline audiitor AS PricewaterhouseCoopers lisaks majandusaasta aruande auditeerimisele muid teenuseid. 2022. aastal audiitori poolt osutatud auditeerimise teenuste eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 106 tuhat eurot. Lisaks on Grupp ostanud ematettevõttelt koolitusteenust.

2022. aastal osales audiitor aktsionäride korralisel üldkoosolekul, kus kinnitati 2021. aasta konsolideeritud majandusaasta aruanne.

Oleme arvamusel, et 2022. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. 2022. aastal ei ole olnud asjaolusid, millest audiitor oleks nõukogu teavitanud, mis audiitori hinnangul võiksid mõjutada nõukogu tööd või Grupi juhtimist. Lisaks ei ole audiitor teavitanud ohust audiitori sõltumatusele või tema töö professionaalsusele.

2022. aasta auditi tulemusi tutvustas audiitor vaheauditi raames ja lõppauditi osas enne järeldusotsuse väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 95-103.

## Auditikomitee

Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i auditikomitee on nõukogu moodustatud organ, mille ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalve teostamisega seotud küsimustes, mis puudutavad raamatupidamist, audiitorkontrolli, riskijuhtimist, sisekontrolli ja -auditeerimist, järelevalve teostamist ja eelarve koostamise protsessi ning tegevuse seaduslikkust.

Seatud ülesande täitmiseks jälgib ja analüüsib auditikomitee rahandusinformatsiooni töötlemist ja raamatupidamise aastaaruande või konsolideeritud aruande audiitorkontrolli protsessi, teostab järelevalvet riskijuhtimise üle ning hindab sisekontrollisüsteemi tõhusust. Auditikomitee teeb ettepanekuid audiitorettevõtja nimetamiseks ja tagasikutsumiseks ning hindab audiitorettevõtja sõltumatust ja tegevuse vastavust nõuetele.

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

Auditikomitee koosseisu kuulus aruandeaastal viis liiget, kelleks olid Kristo Anton, Andres Järving, Gunnar Kraft, Jüri Kõo ja Kaia Salumets. 2022. aastal valiti auditikomitee esimeheks Kaia Salumets. Andres Järvingu volitused auditikomitee liikmena lõppesid vastavalt tema sooviavaldusele 31.12.2022.

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.

# Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus

Eetiline äritegevus on TKM Grupi äri filosoofia lahutamatu osa ja on Grupi jaoks oluliseks edufaktoriks. Kõrgeid eetilisi põhimõtteid järgides edendatakse kasumlikku kasvu, võidetakse sidusrühmade usaldus ning toetatakse ausat konkurentsi ja võrdset kohtlemist.

TKM Grupp suhtub oma igapäevategevustes väga tõsiselt vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete juurutamisse. Eesmärgiks on arendada keskkonnahoidlikku, vastutustundlikku ja jätkusuutlikku lähenemist igas tegevuses, alates kõige lihtsamast igapäevategevusest kuni mahukate investeerimisprojektideni.

Grupi kuus jätkusuutlikkuse fookust on:



SOTSIAALNE  
VASTUTUS



PERSONALI  
HEAOLU



INIMÕIGUSTE  
JÄRGIMINE



VASTUTUS-  
TUNDLIK  
HANGE



KESKKONNA-  
HOIDLIK  
MÕTTEVIIS



VÕITLUS  
KORRUP-  
TSIOONIGA

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

- Grupp juhindub oma tegevuses eelistest põhimõtetest ja hoolitseb selle eest, et töötajad tunneksid neid põhimõtteid ning järgiks neid oma igapäevatoos.
- Tegutseb vastutustundlikult, võttes arvesse Grupi tegevuse mõju ümbritsevale looduskeskkonnale, elanike tervisele ja elukvaliteedile ning haakumist erinevate sidusrühmade huvidega.
- Väärtustab looduskeskkonda, milles tegutseb, ja seetõttu kasutab ressursse jätkusuutlikult ning otsib pidevalt uusi lahendusi säästlikumaks tarbimiseks.
- Väärtustab inimõigusi ja järgib nende täitmist Grupis ja kõigis Grupiga seotud tegevustes, sealhulgas Grupi tarneahelas.
- Võitleb korruptsiooniga lähtudes ausast ja läbipaistvast äripidamisest.
- Tagab läbipaistvad protsessid. Selleks on Grupis loodud sisemised protseduurid ning kehtestatud korrad ja juhendid, mis käsitlevad muuhulgas majanduslike huvide deklareerimist, sisetebega ümberkäimist, väärtapaberitega tehingute tegemist, investeringute juhtimist, hangete läbiviimist, personali värbamist, riskide juhtimist, asjaajamist ja dokumendihaldust.
- Loob väärtust aktsionäridele ja annab oma panuse majandusse tervikuna.
- Annab oma sotsiaalse panuse ühiskonda ja pakub võimalusi ja toetust ka neile, kes vajavad rohkem abi ja tähelepanu.
- On heaks naabriks kogukonnas, toetab ja julgustab keskkonnahoiu ning tervisliku eluviisiga seotud tegevusi.

Laiapõhjaline 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, pannakse igapäevaselt kõigis oma tegemistes rõhku keskkonnakaitsele ja püütakse viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini.

Grupile on oluline tõendada oma sotsiaalset ja keskkonnaalast vastutustundlikkust, olles avatud igakülgse kommunikatsioonis. Ollakse valmis andma pädevat konkurentsi mittekahjustavat teavet nii kõigi Grupi ettevõtete, nende strateegiate ja eesmärkide kohta, kui ka kõnelema väiksema tähtsusega igapäevaprobleemidest. Ainult aus ja avatud dialoog ning koostöö kõigi huvigruppidega saab tagada pikaajalise eduka toimimise.

## Hea äritava



Grupp on kehtestanud Hea äritava, milles on koondatud ning kirjeldatud väärtused ja olulisemad põhimõtted, millest lähtuvalt Grupi töötajad, juhatuse ja nõukogu liikmed ning koostööpartnerid oma tegevuses juhinduvad.

Hea äritava (kehtestatud aastal 2017) 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](http://www.tkmgroup.ee)

## Sotsiaalne vastutus



Grupp tunnetab oma rolli ja vastutust ühiskonnas ja teadvustab endale, et läbi oma tegevuste mõjutatakse ka ümbritsevat ühiskonda.

Grupp järgib alljärgnevat sotsiaalse vastutuse põhimõtteid:

- Grupi Selveri keti kauplusi käsitletakse kui regionaalseid kogukonna keskusi, mille ümber on koondunud mitmeid ühiskonnale olulisi avalikke teenuseid.
- Eelistatakse võimalusel, eriti just toidukaupade osas, kohalikku toodangut ja eestimaist väiketootjat.
- Grupi kaubamajades ja kauplustes viiakse läbi kohalikku disaini ja tootjaid tutvustavaid üritusi.
- Osaletakse aktiivselt sponsortegevuses ja –programmides ning viiakse läbi mitmesuguseid heategevuskampaaniaid.
- Toetatakse spordi populariseerimist läbi noortetöö ja profispordi edendamise.
- Toetatakse mitmeid väiksemaid ja suuremaid kultuuriprojekte, peamiselt väljaspool suuri linnu.
- Panustatakse puuetega inimeste tööhõive parandamisse ning pakutakse töökohti inimestele, kellel on täna sel tööjõuturul keerulisem konkureerida.
- Ollakse riigile abiks töökohtade loomisel ja panustatakse riigi maksutuludesse.
- Toetatakse Eesti kunsti, disaini ja kultuuri läbi mitmesuguste koostööprojektide.

Grupi ettevõtete poolt riigile ja kohalikele omavalitsustele tasutud maksud moodustasid 2022. aastal kokku 78,2 miljonit eurot, kasvades aastaga 7%.

Maksude tasumine 2020, 2021 ja 2022 (miljonites eurodes)



#### Mõned näited Grupi ettevõtete tegevusest:

- Kaubamaja on läbi aegade olnud abiks mitmetele Eesti elu edendavatele projektidele. Pole tähtis, kas ettevõtmine on väike või suur - oluline on selle idee, kvaliteetne teostus ning sobivus Grupi põhiliste toetusvaldkondadega. Toetuse vorme on väga erinevaid: ollakse abiks Kaubamaja toel või algatusel käivitunud ettevõtmiste info levitamisega Kaubamaja müügisaalis, siseraadios, e-kanalites või kliendiajakirjas Hooaeg, korraldatakse heategevusmüüke või aidatakse katta abivajajate kulusid. Traditsiooniliselt on Kaubamaja jõulukampaania lahutamatuks osaks heategevuslik koostöö. 2022. aasta lõpus viis Kaubamaja läbi heategevustoodete jõulumüügi, mille tulu annetati mittetulundusühingule Laste ja Noorte Kriisiprogramm leinatoetuslaagrite korraldamiseks.
- Koostöös Uuskasutuskeskusega on Kaubamajades avatud statsionaarsed kogumispunktid kasutatud riieks ja jalatsiteks. Reklaamikampaaniate käigus kasutatavaid materjale on annetatud taaskasutuseks lasteasutustele ja käsitöökäsitajate erivajadustega inimestele.
- Kaubamaja väärtustab Eesti moekunsti ja propageerib igakülgset Eesti disainerite loomingut. Kaubamaja Tallinna müügimaja Naistemaailmas on eraldi ala Eesti moekunstnike loomingule ja Kaubamaja vaateakendel ning müügipindadel toimunud aasta jooksul mitmed Eesti disaini tutvustavad väljapanekud. Ka tulevased moekunstnikud on Kaubamajale tähtsad – julgustatakse koolide moeetenduste korraldamist ja aidatakse täita auhinnalauda. Ollakse Eesti mainekaima moedisainiauhinna Kuldnõel ning Tallinn Fashion Week peatoetaja.
- Kaubamaja Kooli Aeg kampaania raames kogutakse koolitarkoostööd ja rahalist toetust Eesti lasterikastele peredele.
- Kaubamaja teeb juba aastaid aktiivselt koostööd MTÜ-ga Minu Unistuste Päev, et pakkuda rõõmu lastele, kes sellest enim puudust tunnevad.
- Kaubamaja ja Selver liitusid 2012. aastal Mitmekesisuse kerkimise projektiga, mille eesmärgiks on võrdse kohtlemise ja võimaluste põhimõtteid. Grupp panustab mitmekesisuse arendamisele. Ettevõttes, kus on väärtustatud töötajate mitmekesisus, olgu selleks erinev vanus, rass, rahvus, usutunnistus, erivajadustega töötajad, on enam teadmisi, oskusi, kogemusi, vaatenurki ning sallivam tööühik, mis läbi suudetakse pakkuda paremat teenindust oma klientidele. 2018. aastal pälvis Kaubamaja ühena esimestest ettevõtetest Eestis mitmekesisuse märgise „Austame erinevusi“. Kaubamaja pälvis ka 2022. aastal märgise „Austame erinevusi“.
- Kaubamajal on Peresõbraliku tööandja märgis ja osaletakse märgise arenguprogrammis. Kaubamaja läbis hindamise ja pälvis hõbetaseme tunnustuse.
- Selver korraldas juba 21. aastat järjest heategevusprojekti „Koo koos kergem“, mille raames annetatakse raha haiglate laste- ja sünnitusosakondade toetuseks. 2022. aastal koguti toetusraha 16. lastehaiglale ja haigla lasteosakonnale üle Eesti, et aidata muuhulgas Tallinna Lastehaiglat soetada ehhokardiograafi südame uurimiseks ning Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastekliinikule vastsündinute skriiningu aparatuuri.
- Selver on viimased aastad teinud mitmekülgset koostööd heategevusorganisatsioonidega Shalom, Toidupank, SAK Fond ja kirikukogudused, et annetada realiseerimisaja lõpus olevaid toidukaupu puudust kannatavatele peredele. Selver toetab järjepidevalt Alaveski loomaparke ning Tartu loomade varjupaika. Kokku annetas Selver 2022. aastal enam kui 700 tonni toitu.
- Selver toetab jätkuvalt noortesporti ja on võrkpalliklubi Selver TalTech nimisponsor. Klubi eesmärgiks on võrkpalli propageerimine kogu Eestis, samuti noortetöö ja profispordi edendamine. Klubiline tegevus toimub läbi järgmistest väljunditest:
  - Esindusmeeskond: Selver Taltech;
  - Noorteklubi järelkasvu kasvatamiseks: Selver/Audentes;
  - Noortesporti propageerimine: Audentese Võrkpallikool.
- Selver jätkab jalgpalliklubi FC Flora toetamist.
- Selver toetab Eesti Jäähokiliitu ja jäähokiklubi Tornaadot.
- Selver on Aasta Põllumehe konkursi toetaja.
- Selver toetab väiksemaid ja suuremaid kultuuriprojekte ja kogukondlike üritusi peamiselt väljaspool suuri linnu. Selveri toetuste kogusumma 2022. aastal oli üle 210 tuhande euro.
- Viking Motors toetas 2022. aastal Eesti laskesuusatajaid Kalev Ermitsat ja Regina Ermitsat, tennisisti Maria Lotta Kauli, kuulitõukajat Jander Heli ja discgolfi mängijat Rasmus Metsmaad. Toetati ka ORU RC mudelirada ja AT Spordiklubi.

- Kia Auto teeb koostööd Viljandi Kutseõppekeskusega, sponsoreerides autotehnika erinevate agregaatide õppekasutusse andmisega.
- Kia Auto toetab läbi MTÜ Spordiseltsi Haapsalu lastekodu spordi- ja vabaajategevusi.
- Kia Auto toetas 2022. aastal suusahüppajat Artti Aigrot, discgolfi mängijat Kristo Raiki, aerutajat Liisa Marie Läänat, kümnevõistlejat Janek Õiglast ja Simple Sessionil ekstreemspordlast Risto Kalmret.

## Ukraina toetamine

Sõda, mis algas 24. veebruaril 2022, kui Venemaa alustas sissetungi Ukraina aladele, nõudis kiiret reageerimist, et aidata sõjapõgenikke nii Ukrainas, Euroopas kui ka Eestis. Juba sõja esimestel päevadel alustasid Kaubamaja, I.L.U ja Selveri poed koostööd Punase Ristiga, et koguda annetusi toidu, hügieenitarvete ning muu eluks vajaliku näol. Lisaks oli võimalik teha ka rahalisi annetusi läbi e-poodide ning kaupluste kassade. Rahalisi annetusi Punasele Ristile koguti kokku 90,3 tuhat eurot. Lisaks kogus Selver üle 100 euroaluse kaupa, mis saadi tänu klientide annetustele ning poeketi enda panusele. Annetused saadeti nii Punasele Ristile kui ka erinevatele sõjapõgenikega tegelevatele organisatsioonidele.

Panustada soovisid ka töötajad. Kaubamaja Tallinna ja Tartu müügitöötajad kogusid veebruaris-märtsis vabatahtliku projekti raames Ukraina väikelastele toitu, hügieenivahendeid, lorusid, maiustusi kokku ca 20 euroalust. Kaubad viis kohale Ukraina-Poola piirile Tallinna Ülikooli humanitaarbuss. Sarnaseid kampaaniad korraldasid ka teised ettevõtted.

## Personali heaolu ja motivatsioon



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

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:

- Arendada oma töötajaid ja meeskonnatööd.
- Olla avatud ja ausad ning julgustada avatud suhtlust.
- Julgustada töötajate enesejuhtimist ja individuaalset tulemuslikkust.
- Tugineda üksmeelele ja koostööle.
- Olla organisatsioon, mis õpib iga töötaja kogemustest ja teadmistest.

Grupp on üks Eesti suurimaid tööandjaid. 2022. aastal töötas meie Grupis keskmiselt 4 697 töötajat, võrreldes 2021. aastaga kahanes töötajate arv 3,4% (2021: 4 864).

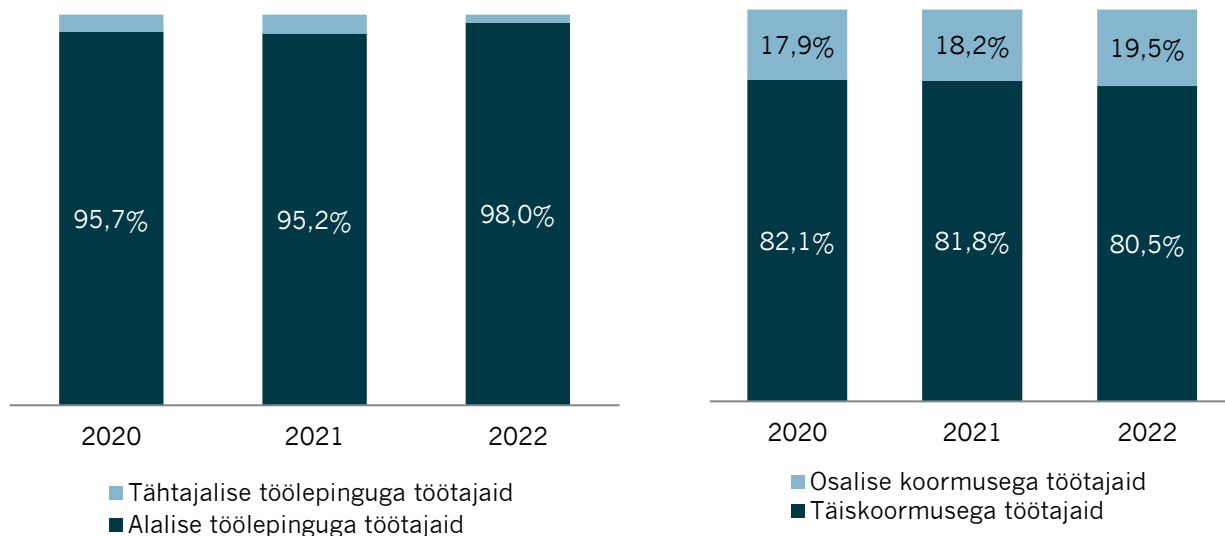
Grupp hindab pikaajalisi ja püsivaid töösuhteid, mis tagavad meie töötajatele stabiilsuse nende igapäevaelus ja kasvatavad aastate jooksul nende kompetentsi, läbi mille suureneb ka Grupi konkurentsivõime.

Ligikaudu 98 % Grupi personalist töötas 2022. aasta lõpu seisuga alalise töölepingu alusel ja 2% tähtajalise töölepinguga. Tulles vastu töötajate soovidele ja võimalustele, pakub Grupp võimalust ka osalise tööajaga töötamiseks, 2022. aasta lõpu seisuga töötas 19,5% Grupi töötajatest osalise tööajaga (2021: 18,2%).

**4 697**  
Aasta keskmine  
töötajate arv  
(2021: 4 864)

**98%**  
Alalise töölepinguga  
töötajaid  
(2021: 95%)

**19,5%**  
Osalise koormusega  
töötajaid  
(2021: 18,2%)



## Arenguvõimaluste väärtustamine

Grupp hindab kõrgelt oma töötajate kogemusi 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 Grupi ettevõtetes.

Töötajatele pakutakse erialaseid täiendkoolitusi nii Eestis kui ka välisriikides. Grupi koolitustundide kogumaht ulatus 2022. aastal 11,1 tuhande tunnini, mis teeb keskmiselt kokku ühe töötaja kohta 2,4 tundi (2021: 2,1). Tähtsal kohal on ettevõtetes pakutavad oma ala spetsialistide poolt läbiviidavad sisekoolitused, mille mahtu ja valikut on korrigeeritud vastavalt töötajate vajadustele ja ootustele.

11,1 tuhat

Koolitustundide  
kogumaht  
(2021: ca 10,2 tuhat)

2,4 tundi

Koolitustundide maht  
töötaja kohta  
(2021: 2,1)

71

Praktikakohta  
noortele  
(2021: 84)

Kaubamaja sisekoolitus pakub kõrgetasemelisi teeninduse ja meeskonnatöö koolitusi. Süsteemne teeninduse juhtimine, kus koolitamine, hindamine ja tagasiside loovad ühtse terviku, võimaldas Kaubamajas 2022. aastal hoida ja veelgi parandada teeninduskvaliteedi taset. Sisekoolitajatena jagavad oma kogemusi juhid, kogenud spetsialistid ja Teenindusklubi liikmed.

Samuti jätkati Selveris tegevustega suurendamiseks sisekoolituste mahtu ja Selveri sisekoolitajate poolt läbiviidavaid koolitusi eesmärgiga veelgi parandada teeninduskvaliteeti ning pakkuda töötajatele võimalust ennast täiendada ning arendada. Hästi toimib ka 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. Töötajatele toimusid ka koolitused, mis aitavad hakkama saada igapäevaelus. Veebikelmustest ja –ohtudest toimusid koolitused nii eesti kui vene keeles, koolitajaks oli PPA. Koostöös MTÜ Pesapuuga toimus rahatarkuse koolituste sari.

Uute töötajate väljaõppeks ja sisseelamisperioodi tõhustamiseks on Gruppis 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 pädevustasemetega hindamise süsteemi abil, mis on vastavuses ettevõtete põhiväärtuste ja ametikohtade kompetentsimudelitega.

Töötajate järelkasvu tagamiseks on Grupp pakkunud tudengitele erinevaid praktikavõimalusi, 2022. aastal pakuti praktikavõimalusi kokku 71-le praktikandile. Grupi ettevõtetel on hea koostöö ka üle Eesti paiknevate ametikoolide ja muude õppeasutustega, olles neile praktikabaasiks ning koostööpartneriks koolituste osas.



Samuti ollakse oma töötajatest tudengitele abiks kursuse- ning lõputööde kirjutamisel pakkudes võimalust kasutada Grupi ettevõtteid uurimisobjektina. Selline võimalus loob Grupi ettevõtetele järelkasvu edasipüüdlikest ja arenemissooviga inimestest.

2022. aastal on jätkunud aktiivne koostöö Töötukassaga nii praktikavõimaluste pakkumiseks kui tööotsijatele 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 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. Grupis on loodud süsteem töökeskonnavolinike aktiivseks kaasamiseks tervisliku töökeskonna eest hoolitsemisse. 2022. aastal oli Grupis kokku 33 tööõnnetuse juhtumit (2021: 52).

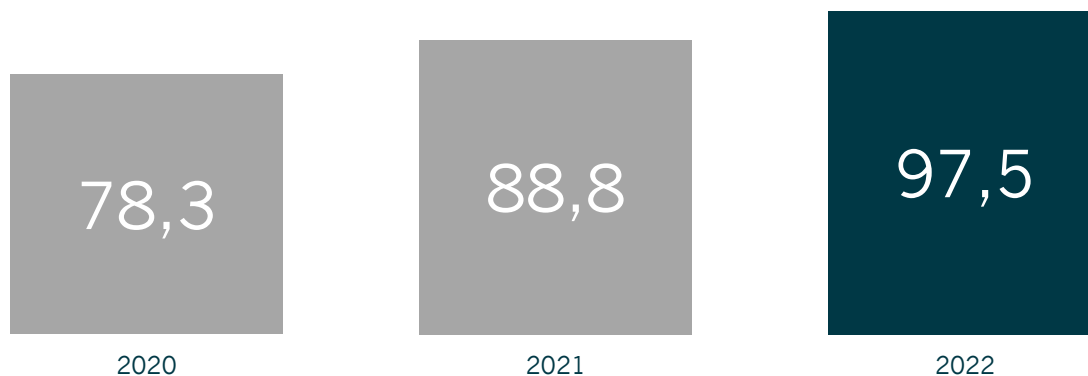
Grupp toetab tervislike eluviiside järgimist töötajate seas, suurendades töötajate teadlikkust oma tervise eest hoolitsemisel, luues turvalise ja tervist säästva töökeskonna, võimalusi nii sportimiseks, lõõgastumiseks, tervislikeks lõuna- ja puhkepausideks mugavas keskkonnas (puhketubades) ning vererõhuaparaatide,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

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

## Tööjõukulud

Grupi tööjõukulud (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid 2022. aastal kokku 97,5 miljonit eurot, kasvades aastaga 9,8%. Kuu keskmine tööjõukulu töötaja kohta oli 2022. aastal 1 729 eurot, kasvades võrreldes 2021. aastaga 13,7%. Töötasid on korrigeeritud määral, mis vastab efektiivsuse tõusule, käib kaasas elukalliduse kasvuga ja aitab hoida ära tööjõu volavase kasvu ning efektiivsuse langust seoses värbamisvalikute kitsenemisega.

Tööjõukulud aastatel 2020, 2021 ja 2022  
(miljonites eurodes)



## 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 kaitset Grupi tarneahelas. Sellest tulenevalt on võetud eesmärgiks järjepidevalt arendada oma hanke vastutustundlikkust ja jätkusuutlikkust. Vastutustundlikkus on 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).

2022. aastal hankisid Grupile tooteid kokku ca 2800 tarnijat. 79% Grupi tarnijatest on kohalikud ettevõtted. 42% kaupadest on kodumaist päritolu, toidukaupade osas on vastav näitaja 60%. Sotsiaalse vastutuse seisukohalt on Grupil tarnijaid ka kõrgema sotsiaalse riskiga riikidest, sellisteks riikideks on Grupi jaoks mõned Aafrika, Aasia, Lõuna- ja Kesk Ameerika riigid. Ostud nendest riikidest on siiski väga minimaalsed ja moodustasid 2022. aastal ligikaudu 1,5% kõigist sisseostudest.

2 808

Tarnijaid

(2021: ca 3 100)

79%

Oste kodumaiste  
tarnijate vahendusel

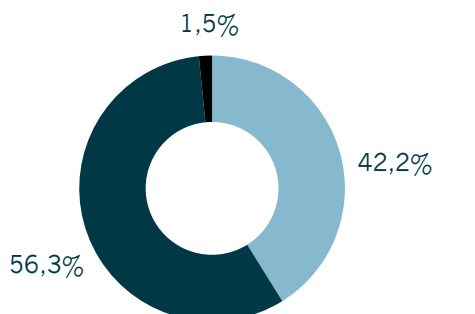
(2021: 77%)

42%

Kodumaist päritolu  
kaubad

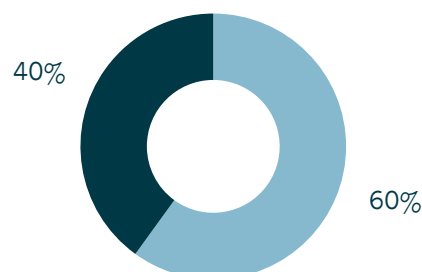
(2021: 41%)

Tallinna Kaubamaja Grupi kaupade  
päritolu jagunemine 2022. aastal



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

Tallinna Kaubamaja Grupi  
toidukaupade päritolu jagunemine  
2022. aastal



- Kodumaist päritolu toidukaubad
- Välismaist päritolu toidukaubad

## Omamärgitoodete osakaal

Grupi ostetud toodetest moodustavad 0,92% omamärgitooded, seejuures 0,01% (78% vähem kui aastal 2021) 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 põhimõtte on vastutada omamärgitoodete ja nende ohutuse eest. Selle tagamiseks on hangetes:

- Leitud tootjad, kellel on võimekus toota just Grupile sobivaid tooteid.
- Analüüsitud toodete ja sealhulgas ka nendes kasutatava tooraine tootmise asukohaga seotud riske.
- Tuvastatud tootjatel vajalike sertifikaatide olemasolu ja vastavuse nõuetele.

- Hankelepingud, mis sätestavad konkreetsed nõuded nii toodangule kui ka toormaterjalile.

Grupi omamärgitoodete kvaliteet ja ohutus on järjepideva jälgimise all, teostatakse kontroll-analüüse ja kuulatakse klientide tagasisidet. Tooteid, mis on juba tootevalikusse jõudnud, testitakse vastavalt iga-aastasele riskikontrolli kavale. Näiteks liha- ja kalatooteid 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 klientidele. Sellest tulenevalt Grupp:

- Väärtustab kohalikku kvaliteetset toitu ja pakub seda kliendile võimalikult suures ulatuses.
- Soosib võimalusel kohalikke tootjaid, sealhulgas ka väiketootjaid.
- Avalikustab toodete ja nendes kasutatava tooraine päritolumaad kliendile võimalikult selgelt ja lihtsalt.
- Jälgib töötingimusi ja inimõiguste austamist oma tarneahelas.

Olles teadlikud klientide kasvavast eelistusest tarbida eelkõige kohalikku toodangut ja toidukaupu, on iga aastaga suurendatud kohaliku kauba valikut nii kaubamajades kui Selveri kauplustes. 2022. aastal moodustasid kodumaise päritoluga kaubad 42,2% kõigist kaupadest, toidukaupade osas on vastav näitaja 60%. Järgmistel aastatel on eesmärgiks veelgi täiendada ja suurendada kodumaise kauba valikut.

Grupi eesmärgiks on oma tarneahela väga hea tundmine ja selle läbipaistvuse tagamine, läbi mille tuvastatakse toodetega seotud riskid ja võimalused ning toetatakse vastutustundlikku tootmist.

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

Grupis kantakse järjepidevalt hoolt selle eest, et tarnijatega kokkulepitud alarmsüsteemid ning tegevused kahjustunud toodete tarne peatamiseks või kiireks tagasikutsumiseks enne toodete müügile jõudmist, oleksid tõhusad ja töökorras. 2022. aastal esines Grupi ettevõtetes kokku 1 774 tagasikutsumise juhtumit (2021: 150 juhtumit), millest 99,8% toimus enne toote müügile jõudmist. Suurim tagasikutsumine toimus seoses lilliali (butüülfenüülmetüülpropionaali) keelustamisega kosmeetikas Euroopa Liidus.

Kui peaks tekkima vähimgi kahtlus, 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. 2022. aastal esines 3 sellist juhtumit (2021: 22 juhtumit).

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

## Keskond



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

Kõrvuti eesmärgiga saavutada suurim võimalik efektiivsus, paneb Grupp igapäevaselt kõigis oma tegevustes rõhku keskkonnakaitsele. Eesmärgiks on viia oma äritegevuse mõju keskkonnale miinimumini. Grupp on seadnud oma igapäevategevuse prioriteetideks sotsiaalse ja ökoloogilise keskkonna. Seetõttu järgitakse 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 Grupi töötajatele:

- Parandatakse oma tegevuse ressursitõhusust ja rakendatakse energiasäästumeetmeid.
- Vähendatakse jäätmeteket ja edendatakse jäätmete liigiti kogumist.
- Vältitakse ja vähendatakse paberikasutust, sealhulgas propageeritakse paberivaba dokumendiringlust ning digiallkirja kasutamist.
- Toodete ja teenuste ostmisel lähtutakse keskkonnahoidlike hangete põhimõtetest, võimaluse korral eelistatakse eestimaiseid tooteid.
- Kaasatakse keskkonnapoliitika põhimõtete rakendamisse kõik oma töötajad ja võimaluste piires ka partnerid.
- Tagatakse oma töötajatele tervislik ja sotsiaalselt vastutustundlik töökeskkond ning toetatakse nende sportimisharjumusi.
- Jälgitakse ja hinnatakse regulaarselt oma keskkonnategevuse tulemuslikkust.
- Jagame oma töötajate keskkonnateadlikkuse suurendamiseks igakülgset informatsiooni.

Juba üle aasta on Grupile kuuluvatel kaubandus-, lao- ja tootmispindadel, mida on Eestis ja Lätis kokku üle 183 000 ruutmeetri, tarbitav elekter toodetud 100% taastuvatest energiaallikatest. Eesmärk on järk-järgult ka rendipindadel minna üle taastuvatest allikatest pärit elektri peale.

Grupi taastuenergia osakaal	2020	2021	2022
Taastuvatest allikatest pärit elektri osakaal	12%	31%	44%

Tulenevalt Grupi ulatuslikust kaupluste võrgustikust on nii Grupi energiatarbimine kui ka jäätmete teke suuremahuline. Seetõttu on võetud eesmärgiks lähtuda kõigis oma tegevustes teadlikust ressursitarbimisest ja panustatakse jätkusuutlikusse arengusse, pöörates erilist tähelepanu oma tegevuste energiaefektiivsusele, veekasutusele, jäätmete vähendamisele ja nende efektiivsele taaskasutamisele ning ökoloogilise jalajälje vähenemisele.

Grupi tarbitud vesi	2020	2021	2022
Vee tarbimine (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,39	0,60	0,53

Pikemaajalisemaks eesmärgiks on Grupp seadnud oma tegevuse ökoloogilise jalajälje koostööstamise Pariisi kliimaleppega ning taastuenergia kasutamine toetab eesmärgi täitmist. Grupi süsiniku jalajälje arvutamisel lähtuti rahvusvaheliselt tunnustatud ja enimkasutatud kasvuhoonegaaside mõõtmise standardist - The Greenhouse Gas Protocol Corporate Standard. Standard hõlmab endas seitset Kyoto protokolliga sätestatud kasvuhoonegaasi, milleks on: süsihappegaas (CO<sub>2</sub>), metaan (CH<sub>4</sub>), diämmastikoksiid (N<sub>2</sub>O), fluorosüsiivesiniku ühendid (HFC), perfluorosüsiiniku ühendid (PCF), väävelheksafluoriid (SF<sub>6</sub>), lämmastiktrifluoriid (NF<sub>3</sub>). GHG protokoll jaotab emissioonid kolme skoobi vahel:

- Skoop 1: emissioonid lokaalsetest allikatest, mis tekivad energiatootmisest ja ettevõtetele kuuluvate transpordivahendite kütuse kasutamisest.
- Skoop 2: emissioonid, mis tekivad elektri- ja soojusenergia kasutamisel ning jahutamisel.
- Skoop 3: kõik muud kaudsed emissioonid.

Grupi fookus on energiamahukate protsesside energiasäästislahenduste väljatöötamisel ja rakendamisel ning oma tegevusest tingitud otsese negatiivse mõju vähendamisel ning seetõttu on praegusest arvestusest jäetud välja skoop enamus skoop 3 emissioonid. Igal aastal lisanduvad arvutusse ka erinevad skoop 3 emissiooniallikad, sõltuvalt andmete olemasolust ja nende kvaliteedist jõudmaks täieliku ülevaateni.

Grupi süsiniku jalajalg, absoluutheide	2020	2021	2022
Skoop 1, t CO <sub>2</sub> e*	11 500	19 900	15 800
Skoop 2, t CO <sub>2</sub> e*	43 000	35 700	37 000
Kokku, t CO <sub>2</sub> e*	54 500	55 600	52 800

\* CO<sub>2</sub> ekvivalent

<b>Grupi süsiniku jalajälje intensiivsus: skoop 1, 2</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
t CO <sub>2</sub> e*/ töötajate arvu kohta	11,97	11,34	11,24
t CO <sub>2</sub> e*/ m <sup>2</sup>	0,21	0,22	0,21

<b>Grupi süsiniku jalajalg, jäätmed</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Skoop 3 jäätmed, t CO <sub>2</sub> e*	-	-	15 760

\* CO<sub>2</sub> ekvivalent

Grupp töötab järjepidevalt eesmärgiga parandada Grupi ettevõtete energiakasutuse efektiivsust, et seeläbi säästa energiaressursse. Olulisemateks meetmeteks selles protsessis on nii energiatarbimise ja -kulude jälgimine kui ka konkreetsete eesmärkide seadmine. Ülekaalukas osa Grupi energiakasutusest tuleneb meie kaubamajadest ja Selveri kauplustest – jahutussüsteemid, tehnoloogilised külmasüsteemid (~50-60% kaupluse energiatarbimisest), valgustus, ventilatsioon ja küte. Energiaefektiivsusest lähtutakse nii oma igapäevategevustes, kui ka suuremates investeringuprojektides, nagu olemasolevate kaupluste renoveerimine või uute avamine.

Oluliseks võtmekohaks säästlikumas energiatarbimises on energiasäästlik valgustuslahendus. Disainides kaubamajades ning kauplustes valgustuslahendusi võtame arvesse nii ruumi, sisustuse, kui kauba asetust - eesmärgiga vähendada energiakulu tagades siiski piisava vajaliku valgustuse kogu kaupluses. Tulenevalt eelnevast oleme juba saavutanud märkimisväärse energiakulude kokkuhoiu ja jätkame aktiivselt selle protsessiga ka järgnevatel aastatel.

Märgatav keskkonnamõju on Grupi kaubamajades ja kauplustes kasutatavate jahutus- ja külmasüsteemidel. Selle mõju vähendamiseks võetakse vanemate, freooniga töötavate seadmete asemel järk-järgult kasutusele uusi, CO<sub>2</sub>-süsteemil põhinevaid jahutus- ja külmasüsteemide seadmeid. Lisaks tunduvalt väiksemale energiatarbimisele on nende seadmete kasutamine ka oluliselt väiksema riskiga väliskeskkonnale. Samuti aitab energiaefektiivsust tagada klaasuste- ja katete paigaldamine kaupluste külmriiulitele, -lettidele ja -kirstudele.

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

Innovaatilise ja tulevikku vaatava Grupina on väga oluline minna üle lahendustele, mis on nii keskkonda kui ka tööprotsesse vähem koormavad. Paberivabad digitaalsed alternatiivid on Grupis saanud standardiks nii turunduses, logistikas, kui makselahendustes. Grupi paberivabast missiooni raames võttis Selver esimese Eesti jaeketina kõigis kauplustes kasutusele elektroonilised hinnasildid.

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. Bepco transpordisüsteemi võttis 2022. aastal kasutusele ka Kulinaaria.

Lisaks pakendite hulga vähendamisele pannakse rõhku ka sellele, et käibel olevad pakendid oleksid keskkonnasõbralikud ja valmistatud eelistatult taaskasutatud materjalidest. Kauplustes on müügil nii paberkotid kui ka mitmekordselt kasutatavad kotid, viimaseid müüdi 2022. aastal ligikaudu 157053 tükki, 0,5% enam kui aastal 2021. Paberkottide nõudluses oli väike langus, 2022. aastal müüdi 4 273 110 kotti ehk 2,5% vähem kui 2021. aastal. Lisaks tavapärastele väikestele kilekottidele on Selveri keti kaupluste puu- ja juurviljade pakendamiseks saadaval ka loodussõbralikud korduv-kasutatavad võrkkotid. I.L.U. kaupluste paberkotid on valmistatud 90% ulatuses taaskasutatud paberist. Kaubamaja, Selver ja Kulinaaria tegelevad toidu kaasamüümiseks ühekorrapakenditele alternatiivide otsimisega.

Kõik Kaubamaja füüsilises ning e-poes kasutatavad kilekotid on valmistatud 90-100% taaskasutatud materjalist. E-poe pehmendusega ümbrikud, niinimetatud mulliümbrikud, vahetati juba 2020. aastal ümber villajääkidest tehtud ümbrikute vastu, mis on võimalik ringlusesse tagasi suunata. E-poes kasutatavad pappkarbid on disainilt minimalistlikud vähendamaks trükivärvi kasutamist, lisaks võttis Kaubamaja e-poes kasutusele ka korduskasutatavad tekstiilijääkidest loodud karbid.

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

Minimeeriti paberikasutust nii dokumentatsioonis kui müügisaalides. Kaubamaja Toidumaailm võimaldab puu- ja köögiviljade kaalumisel loobuda paberkleebisest ning kasutada info talletamiseks iseteeninduspulti. Kõik Partnerkaardi klientide ostud salvestatakse iseteenindussüsteemis, mis võimaldab klientidel loobuda pabertšekkidest.

## Korruptsioonivastane võitlus



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.

Grupi peamiseks eesmärgiks on korruptsiooni ennetamine, kuid olulist tähelepanu pööratakse 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 lähtutakse järgmistest põhimõtetest:

- Suhtlemisel töötajatega juhivad Grupi ettevõtete juhid regulaarselt tähelepanu, et korruptsiooni ükski vorm ei ole Grupis aktsepteeritav ja on vastuolus Grupi eetilistele tõekspidamistele.
- Lähtutakse eetilisest, ausast ja läbipaistvast äripidamisest ning rakendatakse sellele kaasa aitavaid meetmeid (nt korrad, juhendid, lepingud, deklaratsioonid jne).
- Suhetes koostööpartneritega järgitakse vastastikuselt ja igakülgset kõiki korruptsiooni ennetamise põhimõtteid.
- Korruptsioonijuhtumite ilmnemisel edastatakse vastav 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, investeeringute 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.

## Kliimamuutustest tingitud riskid

Kliimamuutused mõjutavad Gruppi kahel moel:

- füüsilised muutused: tormid, üleujutused, tõusev keskmine temperatuur, sademete suurenemine, jt kliimaga seotud muutused;
- kliimaneutraalsele majandusele üleminekuga seotud muutused: regulatsioonid, huvide muutused, väärtuste muutused, vajaduste muutused, raporteerimiskohustused jm.

Mõistmaks, kuidas muutuv maailm Gruppi mõjutab, tegid Grupi tütarettevõtted kliimarisikide analüüsid kasutades TCFD kliimarisikide hindamise raamistikku.

Kliimarisike hinnatakse ka edaspidi kord aastas, saamaks sisendit kuhu tähelepanu suunata ning koostamiseks tegevuskava nii riskide maandamiseks kui ka võimaluste rakendamiseks.

Riskijuhtimist kontrollib Grupi siseauditi osakond ning tulemused kantakse ette Grupi Auditikomiteele, mille ülesanne on nõukogu nõustamine järelevalve teostamisega seotud küsimustes. Auditikomitee koostab

põhimääruses toodud eesmärkide täitmise kohta iga-aastase koondaruande nõukogule, milles hindab oma tegevust. Oma ülesannete täitmisel teeb Auditikomitee koostööd nõukogu, juhatuse, sise- ja välisaudiitorite ning vajadusel väliste ekspertidega.

2023. aasta kõrgeks riskiks hindas Grupp ettearvamatut elektrienergia tõusu seoses kliimamuutustega Euroopas, olgu selleks veetaseme madal seis hüdroelektrijaamades, tuulevaiksed perioodid või mõni muu looduses toimuv nähtus, millest elektritootmine sõltub.

2023. aasta keskmiseks riskiks hindas Grupp tarneraskusi seoses tooraine ja komponentide defitsiidiga, mis on tingitud kas tormidest, põudadest, üleujutustest või teistest kliimamuutustest tingitud suurtest õnnetustest, millel on mõju tarneahele ettearvamatul moel katkestada.

Riskide maandamine toimub läbi kulude kontrolli, investeeringute päikeseparkidesse ning energiatõhususse ning sisseostu kontrolli.

Hetkel on kliimamuutustest oluliselt enam mõjutanud Grupi tegevust Ukrainas toimuv sõda, näiteks energiahindade tõus või Ukrainas toodetud kaupadele asenduste leidmine. Samas mõjutavad Gruppi nii kasvav keskmine temperatuur kui ka regulatsioonid, millega Grupp püüab varakult arvestada ning planeerida oma tegevusi viisil, mis tagaks Grupi pikaajalise.

## Tallinna Kaubamaja Grupi jätkusuutliku arengu strateegia 2023-2030

Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i jaoks on oluline, et Grupi äritegevus oleks eetiline ja vastutustundlik. Pikaajalise ärilise edu ning ümbritseva keskkonna sümbioosi tagamiseks loodi Tallinna Kaubamaja Grupi jätkusuutliku arengu strateegia.

Jätkusuutliku arengu strateegia eesmärgid on:

- aidata TKM Grupi ettevõtetega kaasa globaalse kliimamuutuse negatiivse mõju vähendamisele ja Euroopa Liidu kliimaeesmärkide täitmisele;
- tagada TKM Grupi pikaajaline kasumlik ja vastutustundlik tegevusvõimekus.

Grupi strateegia jaguneb nelja kategooriasse:

### 1. Juhtimine



- Kliimamuutustega arvestamine riskijuhtimises ning otsuste tegemisel.
- Jätkusuutlik areng on integreeritud ettevõtte juhtimisse ning otsustesse.
- Grupiülene andmekogumine on automatiseeritud ning ühtne.
- Grupp juhindub riiklikest juhistest ning Grupi Heast Äritavast.

Oma tegevuses lähtub Grupp rahvusvaheliselt tunnustatud juhistest ja normidest. Ollakse läbipaistvad, ettenägelikud ja edumeelsed. Protsessid ja töötajad on kvaliteetselt juhitud. Jätkusuutlikkuse alased riskid on maandatud, negatiivne mõju hinnatud ning vähendamisel, jätkusuutlikkus on integreeritud Grupi äritegevusse suurendades ettevõtte positiivset mõju.

## 2. Toote- ja teenuse arendus



- Süsteemide automatiseerimine ning tark juhtimine.
- Innovatsioon ning avatus uutele projektidele leidmaks lahendusi, mis toetavad üleminekut kliimaneutraalsele ning ringsele majandusele.
- Sertifikaadid: kvaliteet, keskkond, energijuhtimine jt.

Oma tegevuses lähtub Grupp kvaliteedist – pakub klientidele mugavaid lahendusi ja töötajatele kaasaegset töökeskkonda, kus kasutatakse keskkonnahoidlikke tehnoloogiaid.

## 3. Sotsiaalne keskkond



- Meeste ja naiste võrdsed võimalused ning mitmekesine töötajaskond.
- Töötajate heaolu ja arenguvõimaluste pakkumine.
- Tervislik ja kättesaadav toit kõigile.
- Kogukonna toetamine.

Töötajad on hoidud ja väärtustatud pakkudes head töökeskkonda ja arenguvõimalusi. Hoolitakse selle eest, et töötajate tervis oleks korras, töövahendid sobilikud ning palk konkurentsivõimeline. Töötajate rahulolu on väga oluline ning seda toetab avatud kahepoolne suhtlus.

## 4. Ökoloogiline keskkond



- Kliimamuutuste ohjamine ning Grupi süsiniku jalajälje viimine tasemele, mis tagaks süsinikuneutraalsuse hiljemalt aastaks 2050.
- Ringmajanduse põhimõtete juurutamine, et tagada ressursside säästlik kasutamine ning kuluefektiivsus.
- Jätkusuutlik tarneahel, et tagada ökoloogilise keskkonna hoidmine, vastutustundlik äritegevus ja töötajate eetiline kohtlemine.
- Tagada elupaikade säilimine ning liigirikkus.
- Keskkonnahoidlike käitumisharjumuste toetamine nii ettevõtte siseselt kui ka väliselt.
- Kohaliku tootmise ja ettevõtete toetamine, pakkudes võimalust ka väikeettevõtjatel oma tooteid ja teenuseid Grupi poodides müüa ja tutvustada.



Kliimamuutuste leevendamine on üheks suurimaks globaalseks väljakutseks ning kohustus anda oma panus lasub ka ettevõtetel. Grupi keskkonnamõju hindamisel lähtutakse Grupi tegevuse otsesest ja kaudsest mõjust ning võimekuse piiridest. Põhirõhk on süsinikuheite vähendamisel läbi taastuvenergia kasutamise ja tootmise ning kokkuhoiul, mis saavutatakse läbi säästlike ja tarkade tehnoloogiliste lahenduste.

Uut strateegiat toetavad mõõdetavad eesmärgid ning kommunikatsioonistrateegia. Strateegiast juhitud kõik tüürettevõtted, panustades oma tegevusega Grupiüleste eesmärkide täitmisel. Uuendatud võtmemõõdikud ning Euroopa Kestlikkuse Aruandluse Standardile vastav raporteerimisvorm võetakse kasutusele 2023. aastal ning avaldatakse 2024. aasta tegevusaruandes.

## ÜRO säästva arengu eesmärgid

Grupp toetub oma strateegias ÜRO säästva arengu eesmärkidele. 2015. aastal võeti ÜRO tippkohtumisel vastu [ülemaailmsed säästva arengu eesmärgid](#) (Sustainable Development Goals ehk SDG) ja tegevuskava aastani 2030. Nende eesmärkide täitmisel panustamine on oluline ka Grupile. Peale põhjalikku mõjuanalüüsi tulid välja Grupi suurimad mõjukohad, kuhu panustades suudetakse oma negatiivset mõju oluliselt vähendada ning positiivset suurendada. Grupile kõige olulisemad SDG'd ja alameesmärgid:

- SDG 7: Taskukohane ja puhas energia (7.2, 7.3);
- SDG 8: Inimväärne töö ja majanduskasv (8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.8);
- SDG 9: Tööstus, innovatsioon ja taristu (9.4, 9.5);
- SDG 12: Vastutustundlik tootmine ja tarbimine (12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.6);
- SDG 13: Kliimamuutuste vastased meetmed (13.3);
- SDG 15: Elurikkus ja maismaa ökosüsteemid (15.9);
- SDG 16: Rahu, õiguskaitse ja tugevad institutsioonid (16.5, 16.6, 16.b);
- SDG 18: Kultuur: Eesti kultuuri säilitamine ja toetamine.

Grupp kasutab säästva arengu eesmäärke nii oma võtmemõõdikutes kui üldises kommunikatsioonis.

## Taksonoomia

4. juunil 2021 võttis Euroopa Komisjon vastu tehnilised sõelumiskriteeriumid, millega määratakse kindlaks, millistel tingimustel võib majandustegevust pidada kliimamuutuste leevendamisele või nendega kohanemisele oluliselt kaasa aitavaks, ja mille alusel otsustatakse, ega see ei kahjusta oluliselt muid keskkonnanäesmäärke, mis on sätestatud Euroopa Liidu roheleppes.

Taksonoomiamäärus ei kohaldu kõikidele majandusvaldkondadele, vaid keskendub suurima keskkonnamõjuga tegevustele, milleks on hetkel loetud:

1. metsamajandus;
2. keskkonnakaitse ja keskkonna taastamisega seotud tegevused;
3. tootmine;
4. energia;
5. veevarustus, kanalisatsioon, jäätme- ja saastekäitlus;
6. transport;
7. ehitus- ja kinnisvaraala tegevus;
8. teave ja kommunikatsioon;
9. kutse-, teadus- ja tehnikaala tegevus.

Grupi ettevõtetele taksonoomia kohaldumise määramiseks on aluseks võetud EMTAK koodid ning leitud, et sõelumiskriteeriumitele vastavust on võimalik hinnata Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS-i ja selle tüürettevõtete puhul.

2022. aastal moodustas kinnisvara segment Grupi müügitulust 0,72% ehk taksonoomia sõelumiskriteeriumitele vastavust oli võimalik hinnata maksimaalselt 0,72% ulatuses. Hetkel on Grupi kinnisvara segmenti müügikäive, kapital ja tegevuskulud loetud taksonoomia sõelumiskriteeriumitele mittevastavaks.

Ühingu konsolideeritud majandusaasta aruanne .pdf formaadis Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) märgistusega. Originaaldokument on esitatud masinloetavas .xhtml formaadis Nasdaq Tallinna börsile ja allkirjastatud digitaalselt (Link: <https://nasdaqbaltic.com/statistics/et/instrument/EE0000001105/reports>).

Taksonoomiale vastavusse viimist testiti Tartu Kaubamaja peal ning leiti, et taksonoomiale vastavuse saavutamine on juba olemasoleva hoone puhul kaubanduses keeruline. Kinnisvara segment võtab taksonoomias toodud tingimusi arvesse uute hoonete rajamisel ning võimalusel on kõik uued hooned taksonoomia nõuetele juba vastavad.

Olemasolevate hoonete energiatõhususe tõstmiseks tegi 2022. aastal kinnisvara segment investeeringuid ligi 0,5 miljoni euro väärtuses.

# Tasustamisaruanne

Käesolev tasustamisaruanne on koostatud vastavalt Grupi tasustamispoliitikale, mis lähtub eelkõige Grupi pikaajalistest eesmärkidest, arvestades seejuures ettevõtte majandustulemusi ning investorite ja võlausaldajate õigustatud huve ja on leitav Grupi kodulehelt [tkmgroupee.ee](http://tkmgroupee.ee).

Tasustamisaruande eesmärk on anda terviklik ja selge ülevaade juhtidele tasustamise põhimõtete kohaselt makstud tasu kohta. Tasustamisaruanne kajastab teavet Grupi juhatusele 2022. aastal makstud töötasude ja muude hüvitiste kohta. Tasustamisaruandes raporteeritud Grupi juhatusele makstud tasud üksikuna, tasude kogusumma ja muud hüvitised vastavad Grupi tasustamispoliitikale.

## Juhatuse tasu

2022. aastal oli Grupi juhatuse üheliikmeline.

Juhatuse liikme Raul Puusepa ülesanded ja tasu on täpsemalt määratletud temaga sõlmitud ametilepingus, milles Gruppi esindas nõukogu esimees. Juhatuse liikme Raul Puusepa ametiaega pikendati 2020. aasta 21. veebruaril ning tema volitused lõpevad 6. märtsil 2023.

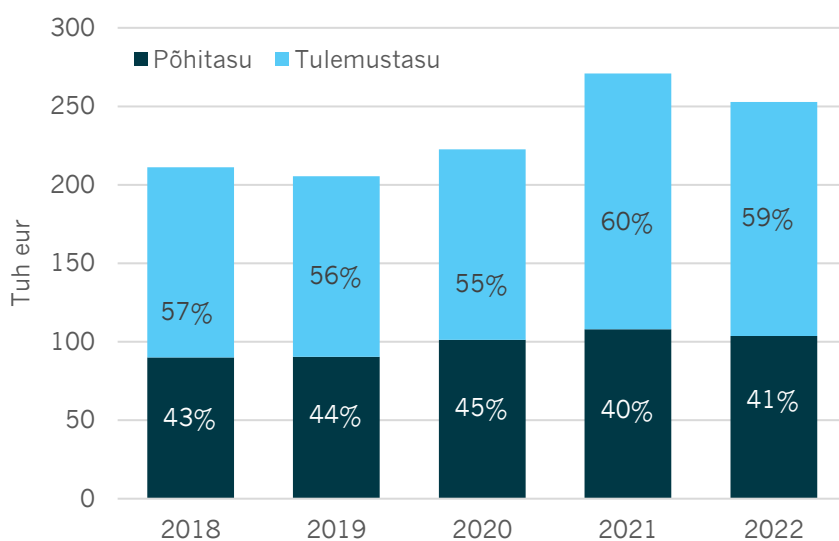
## Juhatuse liikme tasud

tuhandetes, EUR	2018	2019	2020	2021	2022
Tasu kogusumma	211,2	205,4	222,6	271,0	252,7
sh põhitöötasu <sup>1</sup>	90,0	90,4	101,1	108,0	103,7
sh tulemustasu <sup>2</sup>	121,2	115,0	121,5	163,0	149,0

<sup>1</sup> Põhitöötasu on arvestatud tekkepõhiselt brutotasuna.

<sup>2</sup> 2022. aasta eest on tulemustasu arvestatud hinnanguliselt tekkepõhise brutotasuna, kuid võib erineda tegelikult välja maksmisele minevast tasust. Hinnangu juhatuse liikme tööle ja eesmärkide täitmisele ning sellest tulenevalt tulemustasu tegeliku väljamakse suuruse määrab Grupi nõukogu pärast Grupi 2022. majandusaasta aastaaruande kinnitamist üldkoosoleku poolt.

## Juhatuse liikme põhitöötasu ja tulemustasu osakaal

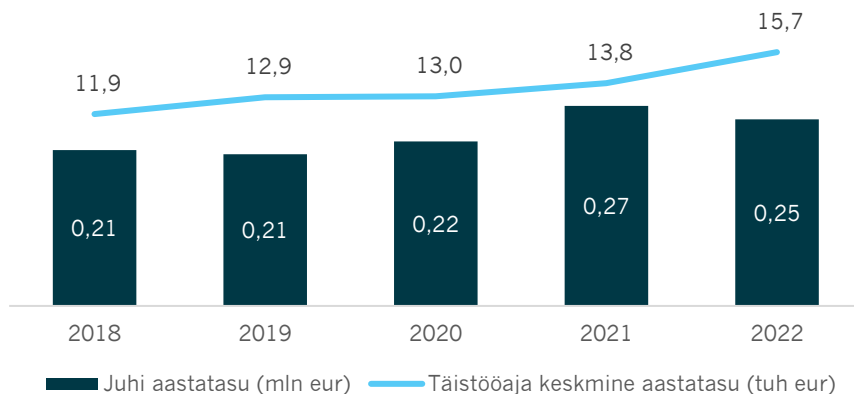


Lepingu kohaselt makstakse juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu ning tal on võimalus saada tulemustasu kord aastas vastavalt Grupi eelmise aasta majandustulemuse konkreetsete, võrreldavate ning eelnevalt kindlaks määratud eesmärkide täitmisele ning pikaajaliste strateegiliste eesmärkide järgimisele. Täiendavaid boonuseid, soodustusi, saadud või pakutud aktsiad ega aktsioptsioone Grupi juhatuse liikmel ei ole.

Juhatuse liikme tasude muutuse, Grupi tulemuslikkuse ja Grupi töötajate täistööaja keskmise tasu aastane muutus:

	2018	2019	2020	2021	2022
Puhaskasumi kasv	2,0%	4,4%	-38,6%	64,2%	-7,9%
Juhi tasu kasv	8,2%	-2,7%	8,4%	21,7%	-6,8%
sh põhitöötasu kasv <sup>1</sup>	18,4%	0,4%	11,9%	6,8%	-4,0%
sh tulemustasu kasv	1,7%	-5,1%	5,6%	34,2%	-8,6%
Täistööaja keskmise tasu kasv <sup>2</sup>	6,1%	8,8%	0,4%	6,3%	13,9%

Aastatasude muutus



<sup>1</sup> Põhitöötasu suurust mõjutavad juhatuse liikme lepingu pikendamisel toimuvad tasude korrigeerimised, võimalikud haigusperioodid ja 2020. aastal seoses koroonapandeemiaga solidaarselt töötajatega ajutiselt vähendatud tasud.

<sup>2</sup> Täistööaja keskmine tasu on arvestatud vastavalt lisas 22 Tööjõukulud toodud palgakulule, millest on maha arvatud juhatuse liikme tasu, jagamisel aruandeperioodi keskmise täistööajale taandatud töötajate arvuga, kus ei ole sisse arvatud juhatuse liiget.

All olev tabel kirjeldab juhatuse liikme tasu kujunemise põhimõtteid ja selle kohaldamise kriteeriume.

#### Tasu element ja selle rakendamise poliitika kokkuvõte

#### Rakendamine 2022

##### Põhitasu

- vastab samasse majandussektorisse kuuluvate äriühingute juhtidele makstava tasu vähemalt keskmisele suurusele
- arvestab juhi kompetentse
- piisavalt motiveeriv tegutsemaks äriühingu parimates huvides

Juhi juhatuse liikme lepingut pikendati 21.02.2020, mil korrigeeriti juhi põhitasu. 2022. aastal juhi põhitasu korrigeerimist ei ole toimunud.

##### Tulemustasu

- finantstulemuse komponent, mis sõltub Grupi majandustulemustest
- strateegia komponent, mis sõltub eelnevalt juhiga kokku lepitud Grupi strateegiliste eesmärkide täitmisest

Hinnanguliselt täitis juht Grupile 2022. aastaks seatud finantseesmärgid ning järgis pikaajalisi strateegilisi eesmäärke.

##### Lisahüved

- täiendavad hüved, mh täiendav tasustatud puhkus, ametiauto, telefonikompensatsioon, juhtimisalaste ajakirjade vm väljaannete lugemisõigus, juhtidele suunatud ühingute ja ühenduste liikmelisus, koolitused jms.

Grupp kattis juhataja ametiauto ning telefonikulud

##### Aktsioptsioonid

- õigus aktsioptsioonile

Ei rakendatud

##### Lahkumishüvitis

- lahkumishüvitis, mille suurus vastab maksimaalselt juhi 6 kuu keskmisele tasule

Ei rakendatud

Lisaks juhatuse liikme rollile osaleb Raul Puusepp mitme Grupi kuuluva ettevõtte nõukogu töös, mille eest arvestati talle 2022. aastal kokku tasu brutosummas 82,5 tuhat eurot.

Aruandeaastal ei teinud Grupi nõukogu tulemustasu määramisel tasustamispõhimõtetest erandeid. Samuti ei kasutanud Grupi nõukogu võimalust varasemalt määratud tulemustasude tagasinõudmiseks.

## Juhataja kinnitus ja allkiri tegevusaruandele

Juhataja kinnitab, et peatükkidest „Tegevusaruanne“, „Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus ning „Tasustamisaruanne“ 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

*allkirjastatud digitaalselt*

Tallinnas, 17. veebruaril 2023

# KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhataja kinnitab lehekülgedel 46 kuni 94 toodud Tallinna Kaubamaja Grupp ASi 2022. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

1. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt;
2. konsolideeritud 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

*allkirjastatud digitaalselt*

Tallinnas, 17. veebruaril 2023

## KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAD</b>			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	5	22 436	29 981
Nõuded ja ettemaksed	6	27 200	20 673
Varud	8	89 194	68 369
<b>Käibevara kokku</b>		<b>138 830</b>	<b>119 023</b>
Põhivara			
Pikaajalised nõuded ja ettemaksed	11	299	304
Sidusettevõtjad	10	1 722	1 745
Kinnisvarainvesteeringud	12	63 623	62 690
Materiaalne põhivara	13	420 600	431 263
Immateriaalne põhivara	14	21 723	20 284
<b>Põhivara kokku</b>		<b>507 967</b>	<b>516 286</b>
<b>VARAD KOKKU</b>		<b>646 797</b>	<b>635 309</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	15	97 107	40 646
Võlad ja ettemaksed	17	111 449	111 345
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>		<b>208 556</b>	<b>151 991</b>
Pikaajalised kohustused			
Võlakohustused	15	190 825	238 705
Edasilükkunud tulumaksukohustus	18	5 299	4 476
Pikaajalised eraldised ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud		458	267
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>		<b>196 582</b>	<b>243 448</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>		<b>405 138</b>	<b>395 439</b>
Omakapital			
Aksiakapital	19	16 292	16 292
Kohustuslik reservkapital		2 603	2 603
Ümberhindluse reserv		106 981	109 543
Jaotamata kasum		115 783	111 432
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>241 659</b>	<b>239 870</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>		<b>646 797</b>	<b>635 309</b>

Lisad lehekülgedel 51 - 94 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2022	2021
Müügitulu	20	862 763	821 648
Muud äritulud		2 199	4 332
Müüdud kaupade kulu	8	-624 435	-607 239
Teenuste kulud	21	-63 268	-48 874
Tööjõukulud	22	-97 458	-88 755
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13,14	-39 072	-38 963
Muud ärikulud		-786	-931
<b>Ärikasum</b>		<b>39 943</b>	<b>41 218</b>
Finantstulud	23	4	4
Finantskulud	23	-5 197	-4 909
Kasum sidusettevõtja aktsiatelt kapitaliosaluse meetodil	10	197	183
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>		<b>34 947</b>	<b>36 496</b>
Tulumaks	18	-5 462	-4 480
<b>Aruandeperioodi puhaskasum</b>		<b>29 485</b>	<b>32 016</b>
Muu koondkasum			
<i>Kirjed, mida ei klassifitseerita edaspidi ümber kasumiaruandesse</i>			
Maa ja ehitiste ümberhindlus	13	0	9 284
<b>Aruandeperioodi muu koondkasum kokku</b>		<b>0</b>	<b>9 284</b>
<b>ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM</b>		<b>29 485</b>	<b>41 300</b>
Tava puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	24	0,72	0,79
Lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	24	0,72	0,79

Aruandeperioodi puhaskasum ja muu koondkasum on omistatav emaettevõtja omanikele.

Lisad lehekülgedel 51 - 94 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.



## KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Lisa	2022	2021
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>			
Puhaskasum		29 485	32 016
<i>Korrigeerimised:</i>			
Intressikulu	23	5 197	4 909
Intressitulu	23	-4	-4
Tulumaksu kulu	18	5 462	4 480
Põhivara kulum ja väärtuse langus	13,14	39 017	38 116
Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasum/ kahjum	12	-653	-1 842
Kahjum põhivara mahakandmisest	13	55	847
Kasum põhivara müügist	13	-42	-262
Kapitaliosaluse meetodi mõju	10	-197	-183
Intressid rendikohustuselt	16	-3 567	-3 416
Makstud ettevõtte tulumaks		-73	-64
Varude muutus	8	-22 801	8 495
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6	-6 522	-4 747
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	17	-135	10 055
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>45 222</b>	<b>88 400</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Materiaalse põhivara soetus	13	-15 059	-22 721
Materiaalse põhivara müük	13	91	347
Kinnisvarainvesteeringute soetus	12	-280	-501
Immateriaalse põhivara soetus	14	-1 764	-526
Äriühendus	9	0	-1 771
Saadud sihtfinantseerimine	13	133	0
Saadud dividendid	10	220	150
Saadud intressid	23	4	4
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-16 655</b>	<b>-25 018</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>			
Saadud laenud	15	24 567	7 109
Saadud laenude tagasimaksed	15	-17 732	-20 702
Arvelduskrediidi saldo muutus	15	7 914	-5 342
Rendikohustuse põhiosa tagasimaksed	15	-17 070	-16 955
Makstud dividendid	19	-27 695	-24 437
Dividendide tulumaks	18,19	-4 479	-4 333
Makstud intressid	23	-1 617	-1 498
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>		<b>-36 112</b>	<b>-66 158</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>		<b>-7 545</b>	<b>-2 776</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5	29 981	32 757
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5	22 436	29 981
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>		<b>-7 545</b>	<b>-2 776</b>

Lisad lehekülgedel 51 - 94 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

	Aktσια- kapital	Kohustus- lik reserv- kapital	Ümber- hindluse reserv	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>16 292</b>	<b>2 603</b>	<b>102 630</b>	<b>101 482</b>	<b>223 007</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	32 016	32 016
Maa ja ehitiste ümberhindlus	0	0	9 284	0	9 284
<b>Aruandeperioodi muu koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 284</b>	<b>0</b>	<b>9 284</b>
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 284</b>	<b>32 016</b>	<b>41 300</b>
Ümberhinnatud maa ja ehitiste kulumi ümberklassifitseerimine	0	0	-2 371	2 371	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-24 437	-24 437
<b>Kokku tehingud omanikega</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-24 437</b>	<b>-24 437</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>16 292</b>	<b>2 603</b>	<b>109 543</b>	<b>111 432</b>	<b>239 870</b>
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	0	29 485	29 485
<b>Aruandeperioodi koondkasum kokku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29 485</b>	<b>29 485</b>
Ümberhinnatud maa ja ehitiste kulumi ümberklassifitseerimine	0	0	-2 562	2 562	0
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-27 696	-27 696
<b>Kokku tehingud omanikega</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-27 696</b>	<b>-27 696</b>
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>16 292</b>	<b>2 603</b>	<b>106 981</b>	<b>115 783</b>	<b>241 659</b>

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

Lisad lehekülgedel 51 - 94 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

### Lisa 1 Üldine informatsioon

Tallinna Kaubamaja Grupp AS („ettevõtja“) ja tema tütarettvõtjad (koos „Tallinna Kaubamaja Grupp“ või „Grupp“) on jaekaubanduse ja sellega seotud teenuste osutamise tegevad 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. Grupi nimes või muudes identifitseerimiseks vajalikes andmetes ei ole toimunud muudatusi võrreldes eelmise aruandeperioodi lõpuga.

Käesolev konsolideeritud aruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 17. veebruaril 2023. 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 2022. 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 esitusvaluutaks on euro (EUR). Finantsaruandes kajastatud summad on esitatud valuutas mida kasutatakse majanduskeskkonnas milles Grupp tegutseb („arvestusvaluuta“). Kõigi Grupi ettevõtete arvestusvaluutaks on euro.

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 rahvusvahelistele 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.

#### Informatsiooni esitusviisi muutused

Grupp on segmendiaruandluses ärisegmendid määratlenud põhinedes nõukogu poolt regulaarselt strateegiliste otsuste tegemiseks kasutatavale aruandlusele. Alates 2021. aastast on nõukogu asunud jälgima eraldi turvateenuste segmenti ning jalatsikaubanduse segment on liidetud kaubamajade segmenti hulka, kus varasemalt kajastati ka turvateenuseid.

#### Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

##### Muutused olulistest arvestuspõhimõtetes

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2021 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt.

##### Kehtima hakkavad standardimuudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2023 või hilisematel perioodidel ja mida Grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine“

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 1 muudeti, et nõuda ettevõtelt oluliste arvestuspõhimõtete asemel nende oluliste arvestuspõhimõtete teabe

avalikustamist. Muudatus sätestas olulise arvestuspõhimõtete teabe määratluse. Muudatus selgitas samuti, et arvestuspõhimõtete teave on eeldatavasti oluline, kui ilma selleta ei oleks finantsaruannete kasutajatel võimalik aru saada finantsaruannete muust olulisest teabest. Muudatuses on toodud illustreerivad näiteid arvestuspõhimõtete teabest, mida tõenäoliselt peetakse oluliseks ettevõtte finantsaruannete jaoks. Lisaks selgitas IAS 1 muudatus, et ebaoluline arvestuspõhimõtete teave ei pea olema avalikustatud. Kui aga seda avalikustatakse, siis see ei tohiks varjutada olulist arvestuspõhimõtete teavet. Selle muudatuse toetamiseks muudeti ka IFRS rakendusjuhendit nr 2 "Olulisuse otsuste tegemine", et anda juhiseid olulisuse mõiste rakendamiseks arvestuspõhimõtete avalikustamisel. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

#### „Arvestushinnangute mõiste” - IAS 8 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 8 muudatus selgitab, kuidas ettevõtted peavad eristama arvestuspõhimõtete muutuseid arvestushinnangute muutustest. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

#### „Varade ja kohustustega seotud edasilükkunud tulumaks, mis tuleneb ühest tehingust” - IAS 12 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 12 muudatused täpsustavad, kuidas kajastada edasilükkunud tulumaksu tehingutelt nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused. Teatud tingimustel on ettevõtte varade või kohustuste esmakordsel kajastamisel vabastatud edasilükkunud tulumaksu kajastamisest. Varasemalt ei olnud selge, kas vabastus rakendub selliste tehingute suhtes nagu rendilepingud ja kahjutustamise kohustused - tehingud, mille puhul kajastatakse nii vara kui ka kohustus. Muudatused selgitavad, et vabastust ei rakendata ning ettevõtetel on kohustus kajastada vastavalt tehingutelt edasilükkunud tulumaks. Muudatused nõuavad ettevõtetelt edasilükkunud tulumaksu kajastamist tehingutelt, millest tulenevad esmasel kajastamisel maksustatavate ja mahaarvatavate ajutiste erinevuste võrdsed summad. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

#### „Liisingud: rendikohustus müügi- ja tagasirendi korral“ – IFRS 16 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Muudatused puudutavad müügi-tagasirendi tehinguid, mis vastavad IFRS 15 nõuetele, mida tuleb kajastada müügina. Muudatused nõuavad, et müüja-rentnik hindaks hiljem tehingust tulenevaid kohustusi nii, et ta ei kajastaks talle säilinud kasutusõigusega seotud kasumit või kahjumit. See tähendab sellise tulu edasilükkamist isegi siis, kui kohustus on teha muutuvaid makseid, mis ei sõltu indeksist ega intressimäärast. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

#### „Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimise nõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentideks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. 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 põhiaruannete kohta

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

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga. Emaettevõtja osa investeeringu kasumist/kahjumist kajastatakse emaettevõtja kasumis/kahjumis. Laekunud dividendid vähendavad investeeringu väärtust. Bilansilise maksumuse korrigeerimine osutub vajalikuks ka muutuste korral emaettevõtja proportsionaalses osaluses investeerimisobjektis, mis tuleneb investeerimisobjekti muu koondkasumi muutustest. Sellised muudatused hõlmavad materiaalse põhivara ümberhindamisest ja valuutakursside ümberarvestamise erinevustest tulenevaid muutusi. Emaettevõtja osa nendest muudatustest kajastatakse emaettevõtja muus koondkasumis.

## 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 kokkuleppes 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 õiglastes väärtuses või mittekontrolliva osaluse proportsionaalses osas omandatavast eristatavast netovarast.

Kui üleantud tasu, omandatavas ettevõttes oleva mittekontrolliva osaluse ja omandajale eelnevalt omandatavas ettevõttes kuulunud omakapitaliosaluse õiglaste 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 õiglane 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 raamatupidamis põhimõtted 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 Grupp 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 emasettevõtja nõukogu, kes teeb strateegilisi otsuseid. Nõukogu käib koos vähemalt korra kuus.

## 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 korrigeeritud soetusmaksumuses.

Klassifitseerimine sõltub Grupi ärimudelilist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

### Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

Tavapärasel 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.

### Mõõtmise

Finantsvara, välja arvatud nõuded ostjate vastu, 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. Tehingukulud, mis on seotud õiglases väärtuses mõõdetava finantsvaraga, kajastatakse läbi kasumiaruande. Nõuded ostjate vastu mõõdetakse esmalt tehinguhinnas, tulenevalt IFRS 15-st.

### Võlainstrumentid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub Grupi ärimudelilist 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 2021 ja 31. detsember 2022 ning 2022. aasta jooksul olid Grupi kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias.

### Omakapitaliinstrumentid

Grupil ei ole investeeringuid 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 investeerimisjärgu 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-aastasel 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. Kinnisvarainvesteeringud ei sisalda laenukasutuse kulutusi.

## Materiaalne põhivara

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

Maad ja ehitisi kajastatakse ümberhindluse meetodil: maad ja ehitised kajastatakse pärast esmast arvelevõtmist ümberhinnatud väärtuses, mis on vara õiglase väärtus ümberhindamise kuupäeval miinus akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad kahjumid. Hindamised viiakse läbi regulaarselt, oma ala ekspertide

poolt vähemalt kord nelja aasta jooksul. Varasem akumuleeritud 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 akumuleeritakse 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 akumuleeritud 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 akumuleeritud 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 otstarbekohasesse 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 remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Kulumimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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 2-18 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 indikatsioon 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 algset arvelevõtmist kajastatakse immateriaalseid varasid soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumuleeritud kulum ja vara väärtuse langusest põhjustatud kahjumid.



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

- Kaubamärk 7 aastat
- Kasulikud lepingud 7 aastat
- Arendusväljaminekud 5 aastat

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 soetusmaksumus, 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 soetusmaksumus, 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.

## 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 algse 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.

Rentnik mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdiseväärtuses. Rendimaksud 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 peegeldamiseks 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 rendimaksud järgmisi alusvara rendiperioodil kasutamise õiguse eest tehtavaid makseid, mida ei ole rendiperioodi alguseks tasutud:

- a) fikseeritud maksed, millest on lahutatud saadaolevad rendistiimulid;
- b) muutuvad rendimaksud, mis sõltuvad indeksist või määrast ja mille esmaseks mõõtmiseks kasutatakse rendiperioodi alguses kehtivat indeksit või määra. Muutuvad rendimaksud, 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 rendimaksud;
- 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.

#### Edasine mõõtmine

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutamiseõiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuse mudeli järgi. Soetusmaksumuse mudeli kasutamiseks mõõdab rentnik kasutamiseõiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumuleeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumuleeritud kahjumid ja mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustise ümberhindamisele. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutamiseõiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib ostuõiguse, arvestab rentnik kasutamiseõiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik kasutamiseõiguse 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 rendimaksud, mis ei sisaldu rendikohustise hinnangus selle perioodi kohta, millal leiab aset nimetatud makseid tingiv sündmus või tingimus.

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

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

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

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

- a) muutuvad summad, mida rentnik peab eeldatavasti tasuma jääkväärtuse garantii alusel. Rentnik teeb kindlaks muudetud rendimaksud, et need vastaksid jääkväärtuse garantii alusel tasumisele kuuluvate summade muutusele;
- b) tulevased rendimaksud 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 rendimaksud 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 kasutamiseõiguse, 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 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. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Rendilepingud, mille puhul Grupp ei kanna olulisel määral üle kõiki vara omamisega seotud riske ja hüvesid, liigitatakse kasutusrendiks. Renditulu kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja kajastatakse koondkasumiaruande tuludes.

### Allrendid

Kui Grupp rendib rendilepinguid edasi allrentnikele, peab ta arvestust põhirendi ja allrendi osas eraldi. Seejuures hinnatakse allrendi liigitamist kapitalirendiks või kasutusrendiks, lähtudes põhirendist tulenevast vara kasutusõigusest. Kui allrendid liigitatakse kapitalirendiks, lõpetab Grupp põhirendiga seotud kasutusõigusega vara, mille ta annab allrendile üle, kajastamise ja kajastab seda edaspidi bilansis allrendi netoinvesteeringuna pikaajaliste nõuete ja ettemaksude all. Allrendilepingu kehtivuse ajal kajastab Grupp allrendist saadavat finantstulu lähtuvalt arvestusmudelidest, mis kajastab rendiperioodi netoinvesteeringu püsivat tootlust.

Kasutusrendiks klassifitseeritud allüüride korral kajastab Grupp renditulu rendiperioodi jooksul lineaarselt ja kajastab neid koondkasumiaruandes tuluna.

## 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.

Eraldise 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 nüüdiseväärtuse 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. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse koondkasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis edasilükkunud tulumaksukohustusena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Edasilükkunud tulumaks makstakse omandamise järgselt jaotamata kasumi ja muude omandamise järgsete tütarettevõtete reservide liikumiste arvelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et erinevus dividendide kaudu ega lähitulevikus muul viisil ei kao.

Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Grupp ei kajasta selliste ajutiste erinevuste osas edasilükkunud tulumaksu kohustusi, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab, et ajutised erinevused lähitulevikus taastuvad.

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. aastani kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutiselt 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 tasandil. 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.

Edasilükkunud tulumaks makstakse omandamise järgselt jaotamata kasumi ja muude omandamise järgsete tütarettevõtete reserve liikumiste arvelt, välja arvatud juhul, kui kontsern kontrollib tütarettevõtte dividendipoliitikat ja on tõenäoline, et erinevus dividendide kaudu ega lähitulevikus muul viisil ei kao.

Kuna kontsern kontrollib tütarettevõtete dividendipoliitikat, on tal võimalik kontrollida ka kõnealuse investeringuga seotud ajutiste erinevuste tühistumise ajastamist. Grupp ei kajasta selliste ajutiste erinevuste osas edasilükkunud tulumaksu kohustusi, välja arvatud juhul, kui juhtkond eeldab, et ajutised erinevused lähitulevikus taastuvad.

## 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 pangalaekandega. Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse kaubagrupi ajaloolise tagastuste järgi (keskväärtuse meetod), ja tulusid 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 2022 ja 31. detsember 2021 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 otsustada 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 kaubagrupi ajaloolise tagastuste järgi (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 2022 ja 31. detsember 2021 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 makseid 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 neljas 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.

#### Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimine on abi, mida valitsused annavad ettevõtetele teatud ressursside kättesaadavaks tegemise teel ning mille saamiseks peab ettevõtte äritegevus vastama teatud eelnevalt kindlaksmääratud kriteeriumitele. Sihtfinantseerimine ei hõlma valitsusepoolset abi, mille väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (näiteks riigi garantiid ja valitsusasutuste poolt pakutavad tasuta konsultatsioonid) ning tavapärastel turutingimustel valitsussektoriga tehtud majandustehinguid.

Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse selle õiglases väärtuses, kui eksisteerib piisav kindlus, et Grupp vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ning sihtfinantseerimine leiab aset. Kulude kompenseerimiseks ette nähtud sihtfinantseerimise tulu kajastatakse vastavate kulude kajastamise perioodil.

#### 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 kuldes 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 puhkusetasu 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 õiglase väärtus ei erine oluliselt nende bilansilisest väärtusest. Ümberhinnatud põhivarade õiglase väärtuse määramisel tugineb juhtkond grupisisestele ja grupivälisestele eksperthinnangutele.
- Aruandeperioodi lõpus läbi viidud hindamise tulemusena Eesti „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 183 418 tuhat eurot seisuga 31.12.2022) objekte üles ega alla ei hinnatud. 2021. aastal läbi viidud hindamise tulemusena suurenes Eesti „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 178 718 tuhat eurot seisuga 31.12.2021) väärtus läbi koondkasumiaruande 8 433 tuhat eurot. Aruandeperioodi lõpus läbi viidud hindamise tulemusena Läti „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 13 343 tuhat eurot seisuga 31.12.2022) objekte üles ega alla ei hinnatud. 2021. aastal läbi viidud hindamise tulemusena suurenes Lätis asuvate „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 13 748 tuhat eurot seisuga 31.12.2021) väärtus läbi koondkasumiaruande 851 tuhat eurot ja läbi kasumiaruande 139 tuhat eurot. Aruandeaastal Leedus asuvate „Maa ja ehitiste“ jääkväärtuses 1 877 tuhat eurot seisuga 31.12.2022 (31.12.2021: 1 877 tuhat eurot), väärtuse muutust ei tuvastatud. Ümberhindluse meetodil kajastatud „Maa ja ehitiste“ bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2022 oli 198 638 tuhat eurot (31.12.2021: 194 343 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. Igal bilansipäeval viiakse läbi väärtuse test eelnevalt allahinnatud varade osas. Väärtuse hindamiseks leitakse objektide kasutusväärtus. Kasutusväärtuse määramisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit. Kasutusväärtuse leidmisel on kasutatud grupiväliseid ja grupisiseseid hindajaid.
- Aruandeperioodi lõpus läbi viidud väärtuste testide tulemusena Eestis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 7 257 tuhat eurot seisuga 31.12.2022) tuvastati aruandeperioodil ühe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 130 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 8 tuhat eurot. 2021. aasta lõpus läbi viidud väärtuste testide tulemusena Eestis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 14 230 tuhat eurot seisuga 31.12.2021) tuvastati ühe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 37 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 5 tuhat eurot. 2022. aastal Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 6 173 tuhat eurot seisuga 31.12.2022) tuvastati kahe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 91 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 5 tuhat eurot. 2021. aastal Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 6 126 tuhat eurot seisuga 31.12.2021) tuvastati

kolme objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 258 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 77 tuhat eurot. Leedus asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 131 tuhat eurot seisuga 31.12.2022 (31.12.2021: 131 tuhat eurot) aruandeperioodil ja 2021. aastal üles ega alla ei hinnatud. Detailsem informatsioon on avalikustatud lisas 13.

- *Firmaväärtuse väärtuse languse hindamine:* Grupp hindab tütarettevõtjate omandamisel tekkinud firmaväärtuse bilansilise väärtuse võimalikku kaetava väärtuse vähenemist vähemalt kord aastas. Kasutusväärtuse leidmiseks on juhtkond prognoosinud raha genereerivate üksuste tulevasi rahavoogusid ning valinud sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdiseväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2022 oli 16 869 tuhat eurot (31.12.2021: 16 869 tuhat eurot). Firmaväärtuse allahindluse vajadust ei tuvastatud 2022. aastal ja 2021. aastal läbiviidud firmaväärtuse testide tulemusena. Detailsem informatsioon on avalikustatud lisades 9 ja 14.

## Lisa 4 Finantsriskide juhtimine

Grupi tegevusega võivad kaasneda 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 määramist, mõõtmist ja maandamismeetmete tõhususe kontrollimist. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Järelevalvet 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 likviidsusriski 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 tagatisdeposiite (lisa 17).

## Tururisk

### Valuutarisk

Valuutarisk käsitleb riski, 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.

### 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 turuosaliste ootusi turuintresside osas ning võimaldab hinnata EUR intressimäärade kujunemise trendi.

2022. aastal tegi 6 kuu EURIBOR järsu hüppe tõustes aasta alguse negatiivselt tasemelt -0,546% tasemele 2,693% aasta lõpus. 2023. aasta alguses on EURIBOR jätkuvalt tõusmas. Majandusanalüütikute hinnangul võib 6 kuu EURIBOR 2023. aastal ületada 3% piiri.

Juhul, kui ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2022 seisuga olnud 1 protsendipunkti (31.12.2021: 1 protsendipunkti) võrra kõrgemad, oleks see suurendanud Grupi finantskulu 1 025 tuhande euro võrra (2021: 1 110 tuhande euro võrra). Juhul, kui intressimäärad oleksid 31.12.2022 seisuga olnud 0,1 protsendipunkti võrra madalamad, oleks see vähendanud Grupi finantskulusid 102 tuhande euro võrra (31.12.2021 seisuga muutus 0,1 protsendipunkti ja 111 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 ning leidnud, et nimetatud intressimuudatused siiski olulist mõju Grupi



majandustulemustele ei avalda.

Grupi võlakohustused on avatud intressimäära muutustele järgnevalt:

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Kuni 3 kuu jooksul muutuv intress	12 785	5 622
3 – 6 kuu jooksul muutuv intress	97 322	89 174
<b>Ujuva intressimääraga võlakohustused kokku</b>	<b>110 107</b>	<b>94 796</b>
<b>Võlakohustused kokku</b>	<b>287 932</b>	<b>279 351</b>

## 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 krediidireiting 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 krediidireitingut 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 investeeringud vastava panga võlakirjadesse) ühes pangas.

Raha ja raha ekvivalendid hoiustava panga krediidireitingu lõikes tuhandetes:

	31.12.2022	31.12.2021
Aa2	3 004	5 656
Aa3	18 136	23 153
A3	2	5
<b>Kokku</b>	<b>21 142</b>	<b>28 814</b>

Krediidireiting on antud deposiitidele. Andmed pärinevad Moody's Investor Service kodulehelt.

Tulenevalt jaemüügi spetsiifikast 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 2022 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 20 460 tuhat eurot (2021: 17 649 tuhat eurot).

Nõuete vanuseline struktuur on alljärgnev, tuhandetes eurodes:

	31.12.2022	31.12.2021
Aegumata	19 083	17 394
<i>sh nõue kaardimaksete osas</i>	<i>2 918</i>	<i>2 996</i>
<i>sh nõuded ostjatele</i>	<i>15 527</i>	<i>13 855</i>
<i>sh muud nõuded</i>	<i>638</i>	<i>543</i>
Tähtaja ületanud < 3 kuud	1 293	97
Tähtaja ületanud 3 – 6 kuud	30	47
Tähtaja ületanud 6 – 12 kuud	32	47
Tähtaja ületanud > 12 kuud	22	64
<b>Nõuded kokku</b>	<b>20 460</b>	<b>17 649</b>

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. Vaata lisaks lisa 6 ja 11.

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 krediidi hinnangu infol ning sisaldab tulevikku suunatud (sh majanduskasvu prognoos, turuintressimäärade prognoos) infot. Grupp eeldab, et finantsvara krediidirisk on märkimisväärselt tõusnud, kui tasumise tähtjast on möödunud rohkem kui 30 päeva.

Grupp leiab, et finantsvara on makseviivitus, 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 maksetähtjast 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 2022 seisuga oli ebaoluline.

## Likviidsusrisk

Likviidsusrisk väljendab Grupi riski täita tähtaegselt oma finantskohustusi võlausaldajate ees 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 emettevõtte rahavoo prognoosidega Grupi finantsüksuses. Grupi finantsüksus jälgib pidevalt Grupi jooksvat rahavooprognosti tagamaks piisava rahaliste vahendite olemasolu operatiivtegevuse rahastamiseks, kindlustades samal ajal laenukohustuste täitmise. Nimetatud rahavooprognosid võetakse aluseks Grupi rahastamiskavade koostamisel ja võimalike lepinguliste rahastamistingimuste (kovenantide) jälgimisel.

Grupi diskonteerimata finantskohustuste analüüs maksetähtaegade lõikes:

Tuhandetes eurodes	< 3 kuud	3-12 kuud	1-3 aastat	3-5 aastat	pärast 5 aastat	Kokku 31.12.2022
Võlakohustused	8 877	73 804	25 286	14 189	0	122 156
Rendikohustused	5 183	15 638	42 194	41 568	87 389	191 972
Finantskohustused (lisa 17)	86 393	0	0	0	0	86 393
<b>Kokku</b>	<b>100 453</b>	<b>89 442</b>	<b>67 480</b>	<b>55 757</b>	<b>87 389</b>	<b>400 521</b>

Tuhandetes eurodes	< 3 kuud	3-12 kuud	1-3 aastat	3-5 aastat	pärast 5 aastat	Kokku 31.12.2021
Võlakohustused	6 042	18 866	68 299	10 470	0	103 677
Rendikohustused	5 183	15 051	40 084	39 126	100 397	199 841
Finantskohustused (lisa 17)	86 742	0	0	0	0	86 742
<b>Kokku</b>	<b>97 967</b>	<b>33 917</b>	<b>108 383</b>	<b>49 596</b>	<b>100 397</b>	<b>390 260</b>

Tuleviku rahavoogude arvestamisel on kasutatud bilansipäeva seisuga vastavalt 31.12.2022 ja 31.12.2021 kehtinud ujuva intressi määrasid.

Majandusaasta lõpu seisuga oli Grupil vabu rahalisi vahendeid sularaha ja pangakontode näol 22 436 tuhat eurot (2021: 29 981 tuhat eurot). 31.12.2022 seisuga oli Grupil kasutamata arvelduskrediidi limiiti summas 9 478 tuhat eurot (2021: 13 493 tuhat eurot). Vabade vahendite paigutamisel juhindub Grupp sisemiselt kehtestatud krediidiriski juhtimise strateegiast. 31.12.2022 seisuga ei paigutanud Grupp läbi emaaettevõtja NG Investeeringud OÜ Grupi vabu rahalisi vahendeid kontsernikonto deposiiti (31.12.2021: 0 eurot).

Käibekapital oli 31. detsember 2022 seisuga negatiivne 69 726 tuhat eurot (2021: negatiivne 32 968 tuhat eurot). 2022. aasta lõpus suurenes oluliselt lühiajaliste laenukohustuste maht seoses 2023. aastal lõppevate mitmete pikaajaliste laenude lõppmaksetega summas 60 747 tuhat eurot, mis aasta lõpu seisuga on kajastatud lühiajalistest kohustustes. 2023. aastal lõppevad laenud on kavas refinantseerida 2023. aastal. Lühiajaliste laenulepingute laenujäägi suhe vara väärtusesse (Loan-to-value, ehk LTV) jääb vahemikku 40,1% - 50,0%. Laenude tagatiseks on kinnistud, millel on tugev ankurrentnik ja seetõttu ka tugev üürirahavoog, mistõttu on heal tasemel ka võlteeninduse katekordaja (DSCR). Seega ei teki juhtkonna hinnangul lühiajaliste laenulepingute pikendamisel takistusi. Refinantseerimise protsessiga on aruande avaldamise hetkeks alustatud. Grupi likviidsuskordaja (varude võrra vähendatud käibevarad/ lühiajalised kohustused) oli 2022. aastal 0,24, vähenedes võrreldes 2021. aasta näitajaga, mis oli 0,33. Lühiajaliste kohustuste katvus on ajutiselt alanenud seoses lühiajaliste kohustuste kasvuga eelmainitud refinantseeritavate laenude lõppmaksete tõttu.

## 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, lasta välja uusi aktsiaid või müüa kohustuste katteks varasid.

Vastavalt jaekaubanduses levinud praktikale kasutab Grupp kapitali jälgimiseks võlgnevuste suhtarvu, mis arvutatakse netovõla suhtena kogukapitali. 31.12.2022 seisuga oli vastav suhtarv 52%. Võrreldes 31.12.2021 seisuga, mil vastav näitaja oli samas suurusjärgus ehk 51%, on netovõla ja omakapitali suhe jäänud suures osas muutumatuks. Juhtkonna hinnangul on kapitali struktuur optimaalne ega vaja korrigeerimist.

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Intressikandvad kohustused (lisa 15)	287 932	279 351
Raha ja pangakontod (lisa 5)	-22 436	-29 981
<b>Netovõlg</b>	<b>265 496</b>	<b>249 370</b>
Omakapital	241 659	239 870
<b>Omakapital ja netovõlg kokku</b>	<b>507 155</b>	<b>489 240</b>
Võlgnevuste suhtarv*	52%	51%

\*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 õiglasest väärtustele. Suurem osa Grupi pikaajalistest võlakohustustest baseeruvad ujuval intressimääral, mis muutub vastavalt turu intressimääradele. Juhtkonna hinnangul ei ole Grupi riskimarginaalid oluliselt muutunud võrreldes laenude saamise ajaga ja Grupi võlakohustuste intressimäärad vastavad turutingimustele. Eelnevalt tulenevalt hindab juhtkond, et pikaajaliste kohustuste ja nõuete õiglasest 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 2.

### Lisa 5 Raha ja pangakontod

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Sularaha kassas	1 294	1 167
Pangakontod	19 707	27 586
Raha teel	1 435	1 228
<b>Raha ja pangakontod kokku (lisa 4)</b>	<b>22 436</b>	<b>29 981</b>

### Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu (lisa 7)	19 822	17 106
Muud lühiajalised nõuded	570	461
<b>Finantsvarad kokku bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed"</b>	<b>20 392</b>	<b>17 567</b>
Ettemaks kaupade eest	5 250	2 029
Muud ettemakstud kulud	1 510	998
Rendikulude ettemaks	10	9
Maksude ettemaksed (lisa 18)	38	70
<b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>27 200</b>	<b>20 673</b>

### Lisa 7 Nõuded ostjate vastu

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ostjate vastu	16 509	13 766
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	.13	.53
Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 26)	408	397
Kaardimaksed	2 918	2 996
<b>Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 6)</b>	<b>19 822</b>	<b>17 106</b>

## Lisa 8 Varud

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Müügiks ostetud kaubad	88 460	67 722
Taara ja materjal	734	647
<b>Varud kokku</b>	<b>89 194</b>	<b>68 369</b>

Kasumiaruande real "Müüdnud kaupade kulu" on kajastatud kulud varude allahindlusest ja mahakandmisest ning inventuuri puudujäägid 2022. aastal summas 14 877 tuhat eurot (2021: 15 488 tuhat eurot).

Varude allahindamisel lähtutakse varude vanuselisest struktuurist ja moekaupade puhul varude hooajalisusest. Varude bilansilise maksumuse korrigeerimine toimub läbi allahindluse reservi. Seisuga 31. detsember 2022 oli raamatupidamisliku allahindluse reservi suuruseks 1 002 tuhat eurot (31.12.2021: 1 774 tuhat eurot) ning nende varade neto realiseerimismaksumuseks oli 16 965 tuhat eurot (31.12.2021: 16 456 tuhat eurot).

Grupi müüdnud kaupade kulu 2022. aastal oli 624 435 tuhat eurot (2021: 607 239 tuhat eurot). Grupp kajastab müüdnud kaupade kuluna ostetud autode, toidu- ja tööstuskaupade maksumust, pakkematerjalide ja valmistoodangu kulu, logistika ning transpordikulu, kaupade allahindluse ja mahakandmise kulu.

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

## Lisa 9 Tütarettevõtjad

Tallinna Kaubamaja Gruppi kuuluvad 31.12.2022 seisuga:

Ettevõtte nimi	Asukoht	Tegevusala	Osalus 31.12.2022	Soetus-või asutamise- aasta
Selver AS	Eesti, Tallinn	Jaekaubandus	100%	1995
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	Hulgikaubandus	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
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
TKM Finants AS	Eesti, Tallinn	Kaubandus- ja finantstegevus	100%	2020

## Äriühendus

Tallinna Kaubamaja Grupp AS teostas grupisisesest restruktureerimise, mille käigus ühinesid kaks Tallinna Kaubamaja Grupi tütarettevõtjat Selver AS ja TKM King AS. Selver AS (ühendav ühing) ja TKM King AS (ühendatav ühing) ühinemisotsused on vastu võetud 09.08.2022 ning ühinemine kanti äriregistrisse 26.09.2022.

Vastavalt 07.07.2022 sõlmitud ühinemislepingule on TKM King AS õigusjärglaseks Selver AS ning kogu TKM King AS-i vara anti ühinemise kandmisega äriregistrisse tervikuna üle Selver AS-ile. Ühinemisega seoses TKM King AS kustutati 26.09.2022 äriregistrist. Käesolevaks ajaks on kõik TKM King AS jaekauplused suletud ja TKM King AS hulgikaubanduse ärisuund ühendatud Selver AS-iga.

Osaluse määrad 31.12.2022 seisuga on samad 31.12.2021 seisuga.

## Lisa 10 Sidusettevõtjad

Tallinna Kaubamaja Grupp AS omab 50% osalust (2021: 50%) ettevõttes AS Rävalla Parkla, mis osutab Tallinnas parkimismaja teenuseid. Investeering on klassifitseeritud sidusettevõtteks kuna teine omanik omab õigust määrata nõukogu liikmeid. Vaata lisa 20.

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Investeering sidusettevõtjasse aasta alguses</b>	<b>1 745</b>	<b>1 712</b>
Aruandeperioodi kapitaliosaluse kasum	197	183
Saadud dividendid	-220	-150
<b>Investeering sidusettevõtjasse aasta lõpus</b>	<b>1 722</b>	<b>1 745</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
Käibevara	76	141
Põhivara	3 425	3 409
Lühiajalised kohustused	57	60
Omakapital	3 444	3 489
Müügitulu	540	518
Puhaskasum	395	365

## Lisa 11 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Rendikulude ettemaks	198	196
Edasilükkunud tulumaksu vara	33	26
Muud pikaajalised nõuded	68	82
<b>Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku</b>	<b>299</b>	<b>304</b>

## Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes

<b>Bilansiline maksumus 31.12.2020</b>	<b>60 347</b>
Ostud ja parendused	501
Õiglase väärtuse muutus	1 842
<b>Bilansiline maksumus 31.12.2021</b>	<b>62 690</b>
Ostud ja parendused	280
Õiglase väärtuse muutus	653
<b>Bilansiline maksumus 31.12.2022</b>	<b>63 623</b>

Kinnisvarainvesteeringu näol on tegemist kaubandushoonega hoonestatud kinnistutega ja lõpetamata ehitistega Eestis ja Lätis, mida Grupp hoiab valdavalt renditulu teenimise eesmärgil, ning mis on jagatud kinnisvarainvesteeringu ja materiaalse põhivara vahel. Vaata ka lisa 20.

2022. aasta kinnisvarainvesteeringute ostude ja parenduste maksumuseks kujunes 280 tuhat eurot (2021: 501 tuhat eurot).

2022. aastal tehti Läti kinnisvaraobjektile Ogres renoveerimistöid 68 tuhat eurot, Tartu Kaubamaja keskusele 191 tuhat eurot ning Viimsi keskusele 21 tuhat eurot.

2021. aastal tehti Eesti kinnisvaraobjektidele Tartu Kaubamaja keskuses renoveerimistöid 243 tuhat eurot ja Viimsi keskuses 23 tuhat eurot. Läti kinnisvaraobjektidele Salaspilsi kaubanduskeskuses tehti renoveerimistöid 172 tuhat eurot ja Kuldiga kaubanduskeskuses 63 tuhat eurot.

### Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

Juhtkond hindab kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust igal majandusaastal. Õiglasel väärtusel määrati juhtkonna otsusel kasutades sisendite määramisel kinnisvaraekspertide hinnanguid. Õiglase väärtuse määramisel kasutati tulumeetodit (diskonteeritud rahavoogude meetodit, residuaalmeetodit) ja turupõhiseid andmeid (võrreldavad tehingud, üüritulud jms).

Eesti kinnisvarainvesteeringute hindamisel võeti ühe objekti puhul sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus (2021: 0 objekti puhul). Aruandeperioodil saadi Eesti kinnisvarainvesteeringute kahe objekti puhul (2021. aastal ühe objekti puhul) kinnisvaraekspertidelt ekspertarvamus diskonto- ja rendikasvumäärade osas ning kahe objekti puhul (2021. aastal nelja objekti puhul) teostati hinnang oma ala eksperdi poolt võrdlusandmete põhjal. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,0%-8,50% (2021: 8,0%-9,0%) sõltuvalt objekti asukohast ja rendikasvumäär 0,0%-2,0% (2021: 2,0%). Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

Aruandeperioodil Läti kinnisvarainvesteeringute hindamisel sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus ei kasutatud (2021 võeti kahe objekti puhul sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus). Läti kinnisvarainvesteeringute nelja objekti puhul (2021. aastal kahe objekti puhul) võeti hindamise aluseks kinnisvaraeksperti arvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade kohta. Hindamisel on kasutatud diskontomäärasid 8,0%-9,0% (2021: 8,0%-9,0%) ja rendikasvumäärasid 1,5%-2,5% (2021: 1,0%-2,5%). Hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivast üürilepingust, mis juhtkonna hinnangul vastab turutingimustele.

2022. aastal toimus hindamise tulemusena Eesti kinnisvarainvesteeringute üleshindlus summas 694 tuhat eurot (2021: 1 943 tuhat eurot).

Aruandeaastal toimus hindamise tulemusena Läti kinnisvarainvesteeringute üleshindlus summas 187 tuhat eurot (2021: 203 tuhat eurot) ja allahindlus summas 228 tuhat eurot (2021: 304 tuhat eurot).

Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus kajastatud kasumiaruandes muudes aritludes kokku summas 653 tuhat eurot (2021: 1 842 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 +6 033/-6 033 tuhat eurot (2021: +6 108/-6 108 tuhat eurot). Juhul kui õiglase väärtuse leidmisel kasutatud diskontomäär muutuks +/- 0,5pp, muutuks objektide õiglase väärtus -1 142/+1 173 tuhat eurot (2021: -1 128/+1 158 tuhat eurot).

Grupi kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse seisuga 31. detsember 2022 ja 2021 õiglasel väärtusel, on mõõdetud tasemel 3.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2022. aastal renditulu 4 259 tuhat eurot (2021: 3 592 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2022. aastal 2 917 tuhat eurot (2021: 1 409 tuhat eurot).

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
kuni 1 aasta	4 400	3 993
vahemikus 1 kuni 5 aastat	9 733	13 748
Üle 5 aasta	1 794	1 129
<b>Kokku</b>	<b>15 927</b>	<b>18 870</b>

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



## Lisa 13 Materiaalne põhivara

Tuhandetes eurodes

Tuhandetes eurodes	Maa ja ehitised	Ehitiste kasutusõigus	Masinad ja seadmed	Muu inventar ja sisseseade	Lõpetamata ehitised ja projektid	Kokku
<b>31.12.2020</b>						
Soetus- või ümberhinnatud maksumus	186 379	176 459	51 760	49 562	32 084	496 244
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-34 110	-31 133	-32 964	-9 280	-107 487
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>186 379</b>	<b>142 349</b>	<b>20 627</b>	<b>16 598</b>	<b>22 804</b>	<b>388 757</b>
<b>2021.a. toimunud muutused</b>						
Ostud ja parendused	4 791	0	10 248	7 813	-131	22 721
Ehitiste kasutusõiguse lisandumine	0	66	0	0	0	66
Ümberklassifitseerimine põhivara gruppide vahel	-2	0	2	0	0	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	49	0	0	49
Ümberklassifitseerimine varudesse	0	0	-202	0	0	-202
Ümberklassifitseerimine varudest	0	0	670	0	4	674
Müük	0	0	-6	-1	-78	-85
Mahakandmine	0	-416	-94	-285	0	-795
Ehitiste kasutusõiguse eemaldamine	0	-920	0	0	0	-920
Väärtuse langus/tõus läbi kasumiaruande	139	0	0	0	213	352
Väärtuse tõusust tingitud üleshindlus läbi ümberhindluse reservi	9 284	0	0	0	0	9 284
Ehitiste kasutusõiguse korrigeerimine	0	49 372	0	0	0	49 372
Amortisatsioonikulu	-6 248	-19 832	-5 908	-6 022	0	-38 010
<b>31.12.2021</b>						
Soetus- või ümberhinnatud maksumus	194 343	221 083	60 362	52 949	31 878	560 615
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-50 464	-34 976	-34 846	-9 066	-129 352
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>194 343</b>	<b>170 619</b>	<b>25 386</b>	<b>18 103</b>	<b>22 812</b>	<b>431 263</b>
<b>2022.a. toimunud muutused</b>						
Ostud ja parendused	970	0	119	976	12 861	14 926
Ehitiste kasutusõiguse lisandumine	0	5 959	0	0	0	5 959
Ümberklassifitseerimine põhivara gruppide vahel	10 052	0	5 969	5 119	-21 140	0
Muud ümberklassifitseerimised	0	0	328	0	0	328
Ümberklassifitseerimine immateriaalsesse varasse (lisa 14)	0	0	0	0	-218	-218
Ümberklassifitseerimine varudesse	0	0	-395	0	0	-395
Ümberklassifitseerimine varudest	0	0	2 386	1	7	2 394
Müük	0	0	-43	-6	0	-49
Mahakandmine	-6	0	-24	-25	0	-55
Väärtuse langus/tõus läbi kasumiaruande	0	0	0	18	208	226
Ehitiste kasutusõiguse korrigeerimine	0	4 942	0	0	0	4 942
Amortisatsioonikulu	-6 721	-19 384	-6 532	-6 084	0	-38 721
<b>31.12.2022</b>						
Soetus- või ümberhinnatud maksumus	204 394	231 984	66 127	55 761	23 389	581 655
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	-5 756	-69 848	-38 933	-37 659	-8 859	-161 055
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>198 638</b>	<b>162 136</b>	<b>27 194</b>	<b>18 102</b>	<b>14 530</b>	<b>420 600</b>

## Investeeringud põhivarasse

2022. aasta 12 kuu investeeringute maksumuseks kujunes 16 690 tuhat eurot (sh. investeeriti materiaalsesse põhivarasse 14 926 tuhat eurot ja immateriaalsesse põhivarasse 1 764 tuhat eurot). Vaata ka lisa 20.

Aruandeperioodil sai Grupp riigilt varade sihtfinantseerimist summas 133 tuhat eurot. Sihtfinantseerimist kajastatakse netomeetodil.

Supermarketite ärisegmendis oli aruandeperioodil materiaalse põhivara soetuse maksumus 9 680 tuhat eurot. Aruandeperioodil avati Tallinnas Priisle Kodu arenduses Selveri supermarket, mis on Lasnamäe linnaosas juba kuues Selveri kauplus ning Harjumaal Tabasalus avati Selver supermarket, mis on piirkonna suurim toidupoold. Rakvere Kroonikeskuses asuv Krooni Selver läbis põhjaliku uuenduskuuri, kauplus viidi üle Selveri uue sisekujundusega kontseptsioonile. Aruandeperioodil soetati arvutustehnikat ning uuendati Selveri kaupluste sisustust ja seadmeid.

Kaubamaja ärisegmendi materiaalse põhivara soetuse maksumus oli 3 345 tuhat eurot. Aruandeperioodil avas Kaubamaja uuenenud Tallinna Kaubamaja Naistemaailma ning Pärnu Keskuses avati uuenenud kontseptsiooniga täielikult renoveeritud I.L.U. pood, oktoobris avati uuenenud kauplus ka Rocca al Mares.

Autokaubanduse ärisegmendis soetati aruandeperioodil materiaalsel põhivara maksumuses 536 tuhat eurot. Turvateenuste ärisegmendis soetati aruandeperioodil materiaalsel põhivara maksumuses 242 tuhat eurot.

Kinnisvara ärisegmendis soetati materiaalsel põhivara aruandeperioodil kokku maksumusega 1 123 tuhat eurot. Aruandeperioodil on kinnisvaraettevõtted teinud investeeringuid tehnosüsteemide energiatarbe täpsemaks mõõtmiseks ja juhtimiseks. Tartus on käimas uue Selveri projekteerimistööd.

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjatel puudusid 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021. aastal siduvad kohustused materiaalse põhivara ostuks.

Seisuga 31.12.2022 hinnati „Maa ja ehitiste“ õiglast väärtust ja „Lõpetamata ehitiste“ kaetavat väärtust. „Maa ja ehitiste“ õiglasel väärtusel ning „Lõpetamata ehitiste“ kaetavad väärtused (tuginedes kasutusväärtusele) määrati juhtkonna otsusel kasutades grupivälise oma ala ekspertide hinnanguid ning ettevõtte siseselt kasutades ekspertidelt saadud hinnanguid diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas. Nii õiglase väärtuse kui ka kaetavate väärtuste määramisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit, turupõhiseid andmeid (võrreldavad tehingud, üüritulud jms) või amortiseeritud jääkasendusmeetodit.

### „Maa ja ehitiste“ õiglase väärtuse hindamine

„Maa ja ehitiste“ objektide hindamisi on tehtud iga majandusaasta lõpul. Arvestades Ukraina sõjast tulenevaid majanduskeskkonna muutusi on juhtkond jõudnud konservatiivsele seisukohale, et „Maa ja ehitiste“ väärtused ei ole aruandeaastal oluliselt muutunud. Sellest tulenevalt 2022. aasta hindamise tulemusena Eesti, Läti ja Leedu „Maa ja ehitiste“ objekte ümber ei hinnatud.

2021. aasta hindamise tulemusena hinnati Eesti „Maa ja ehitiste“ objekte läbi ümberhindluse reservi üles summas 8 433 tuhat eurot. 2021. aasta hindamise tulemusena hinnati Läti „Maa ja ehitiste“ objekt läbi ümberhindluse reservi üles summas 851 tuhat eurot ja läbi kasumiaruande 139 tuhat eurot. Leedu „Maa ja ehitiste“ objektide osas 2022. ja 2021. aastal õiglase väärtuse muutust ei tuvastatud.

Alljärgnevalt on toodud õiglasel väärtusel 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 liigitavad 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“ õiglane 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 tasemele 2 juhul, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. 2022. aastal kasutati Eesti „Maa ja ehitiste“ hindamisel 5 objekti puhul (2021: 5 objekti puhul) atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ning 20 objekti puhul (2021: 18 objekti puhul) saadi samalt eksperti ekspertarvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas või teostati hinnang võrdlusandmete põhjal. Hindamisel on kasutatud diskontomäärased 8,0%-11,5% (2021: 7,2%-11,5%) sõltuvalt objekti asukohast ja rendikasvumäärased 1,0%-2,5% (2021: 1,0%-2,5%). „Maa ja ehitiste“ hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

2022. aastal kasutati Läti „Maa ja ehitiste“ hindamisel kõigi viie objekti puhul atesteeritud kinnisvaraeksperti

hinnangut. Läti "Maa ja ehitiste" hindamisel seisuga 31.12.2021 seisuga atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ei kasutatud. 2021. aastal võeti viie objekti puhul sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade kohta ning hindamine viidi läbi ettevõtte siseselt. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,5% (2021: 8,5%) ja rendikasvumäärasid 2,0%-2,5% (2021: 2,0%-2,5%). Leedu "Maa ja ehitiste" puhul on tegemist 2017. aastal turuhinnas soetatud kinnistuga. 2022. aastal ja 2021. aastal Leedus asuvate „Maa ja ehitiste“ väärtuse hindamisel ei tuvastatud olulisi erinevusi maa ja ehitiste õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel.

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

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2022	Hindamis-meetod	Mittejälgitavad sisendid	Mittejälgitavatel turuandmetel baseeruv vahemik (eur)	Seos mittejälgitavatel turuandmetel ja õiglasel väärtusel
Eesti objektid, millele anti eksperthinnang	52 764	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta	9,1-18,9	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus
Eesti objektid, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	120 025	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta	8,5-16,4	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus
Ülejäänud Eesti objektid	10 629	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta	8,9	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus
Läti objekt, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	13 308	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta	3,0-11,4	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus
Ülejäänud Läti objekt	35	Soetatud turuhinnas 2020. aastal			
Leedu objekt, millele hinnangut ei antud	1 877	Soetatud turuhinnas 2017. aastal			
<b>Kokku</b>	<b>198 638</b>				

Tuhandetes eurodes	Õiglase väärtus 31.12.2021	Hindamis-meetod	Mittejälgitavad sisendid	Mittejälgitavatel turuandmetel baseeruv vahemik (eur)	Seos mittejälgitavatel turuandmetel ja õiglasel väärtusel
Eesti objektid, millele anti eksperthinnang	21 316	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta	10,5-12,4	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus
Eesti objektid, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	142 971	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta	8,5-18,9	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus
Ülejäänud Eesti objektid	14 431	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta	8,9	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus
Läti objekt, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas	13 736	Diskonteeritud rahavoogude meetod	Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta	3,0-11,4	Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus
Ülejäänud Läti objekt	12	Soetatud turuhinnas 2020. aastal			
Leedu objekt, millele hinnangut ei antud	1 877	Soetatud turuhinnas 2017. aastal			
<b>Kokku</b>	<b>194 343</b>				

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

31.12.2022	92 379 tuhat eurot
31.12.2021	86 937 tuhat eurot

## „Lõpetamata ehitiste“ kaetava väärtuse määramine

Aruandeaastal kasutati Eesti „Lõpetamata ehitiste“ kolme objekti puhul (2021: 3 objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ja kümne objekti puhul (2021:8 objekti puhul) teostati hinnang ettevõttesiseselt, lähtudes investeringu õiglasest väärtusest.

Aruandeaastal kasutati Läti „Lõpetamata ehitiste“ viie objekti puhul (2021: 2 objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ja nelja objekti (2021: 6 objekti) ei hinnatud.

2022. aastal kasutati hindamisel diskontomäärased 8,0%-9,9% (2021: 8,0%-10,0%) sõltuvalt objekti asukohast ja renditulu kasvamäärased 1,0%-2,5% (2021: 1,0%-2,5%). 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. Aruandeaastal kasutati Läti „Lõpetamata ehitiste“ õiglase väärtuse määramisel võrreldavate tehingute meetodit.

Aruandeperioodi lõpus läbi viidud väärtuste testide tulemusena Eestis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ tuvastati ühe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 130 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 8 tuhat eurot. 2021. aasta lõpus läbi viidud hindamise tulemusena Eestis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ tuvastati ühe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 37 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 5 tuhat eurot.

2022. aastal Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ tuvastati kahe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 91 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 5 tuhat eurot. 2021. aastal tuvastati Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ kolme objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 258 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 77 tuhat eurot. Leedus asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 131 tuhat eurot seisuga 31.12.2022 (31.12.2021: 131 tuhat eurot) aruandeperioodil ja 2021. aastal üles ega alla ei hinnatud.

„Lõpetamata ehitiste“ jääkväärtused (tasemel 3):

Tuhandetes eurodes	Objektide arv (tk) 31.12.2022	31.12.2022	Objektide arv (tk) 31.12.2021	31.12.2021
Eesti objektid, millele anti eksperthinnang	3	620	3	3 755
Eesti objektid, millele anti ettevõttesisene hinnang	10	306	8	356
Ülejäänud Eesti objektid	12	6 331	9	10 119
Läti objektid, millele anti eksperthinnang	5	2 297	2	1 760
Läti objektid, millele anti ettevõttesisene hinnang	0	0	1	67
Ülejäänud Läti objektid	4	3 876	6	4 299
Leedu objekt	1	131	1	131
<b>Kokku</b>	<b>35</b>	<b>13 561</b>	<b>30</b>	<b>20 487</b>

Seisuga 31.12.2022 oli lõpuni amortiseeritud, kuid veel kasutuses olevate põhivarade (masinad ja seadmed ja muu inventar) soetusmaksumus 44 091 tuhat eurot (2021: 43 099 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2022 oli seatud võlakohustuste tagamiseks materiaalselt põhivara bilansilise väärtusega 131 834 tuhat eurot (2021: 124 087 tuhat eurot). Täpsemad andmed on toodud lisan 25.

### Põhivarade kaetava väärtuse hindamine

31.12.2022 seisuga on hinnatud Kaubamajade segmenti kuuluva I.L.U. kosmeetikakaupluste põhivarade jääkmaksumuses 957 tuhat eurot (2021: 60 tuhat eurot) kaetavat väärtust. Kaetav väärtus tugineb kasutusväärtusele, mille aluseks on prognoositud tuleviku rahavood 5 aastaks. I.L.U. keskmiseks müügikasvuks aastatel 2023 - 2027 on eeldatud 2,5% (2021: aastatel 2022 - 2026 on eeldatud 1,8%). I.L.U. ketil oli 2022. aasta lõpu seisuga avatud viis kauplust. Käibe kasvu prognoosimisel on lähtutud Grupi pikaajalisest ilukaupade müügikogemusest. Kasutatud diskontomäär on 14,85% (2021: 9,24%) ning pikaajaline kasvumäär (kasv peale 5. aastat) on 2,6% (2021: 2,5%). Väärtuse testi tulemusena ei tuvastatud varade väärtuse langust.

## Lisa 14 Immateriaalne põhivara

Tuhandetes eurodes

	Firmaväärtus	Kaubamärk	Kasulikud lepingud	Arenguväljaminekud	Kokku
<b>31.12.2020</b>					
Soetusmaksumus	16 869	5 599	0	2 956	25 424
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-3 807	0	-1 469	-5 276
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>16 869</b>	<b>1 792</b>	<b>0</b>	<b>1 487</b>	<b>20 148</b>
<b>2021.a. toimunud muutused</b>					
Ostud ja parendused	0	0	0	526	526
Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 9)	0	0	120	0	120
Mahakandmine	0	0	0	-52	-52
Amortisatsioonikulu	0	-291	-14	-153	-458
<b>31.12.2021</b>					
Soetusmaksumus	16 869	5 599	120	3 394	25 982
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-4 098	-14	-1 586	-5 698
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>16 869</b>	<b>1 501</b>	<b>106</b>	<b>1 808</b>	<b>20 284</b>
<b>2022.a. toimunud muutused</b>					
Ostud ja parendused	0	0	0	1 764	1 764
Ümberklassifitseerimine põhivarasse	0	0	0	-21	-21
Ümberklassifitseerimine materiaalsest põhivarast (lisa 13)	0	0	0	218	218
Amortisatsioonikulu	0	-273	-17	-232	-522
<b>31.12.2022</b>					
Soetusmaksumus	16 869	2 091	120	5 355	24 435
Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus	0	-863	-31	-1 818	-2 712
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>16 869</b>	<b>1 228</b>	<b>89</b>	<b>3 537</b>	<b>21 723</b>

Arenguväljaminekuna on Grupp aruandeperioodil teostanud veebilehe, Partnerkaardi kodulehe, Partner Kuukaardi ja e-poodide platvormide uuendusi ning teenuste arendamist summas 1 764 tuhat eurot (2021: 526 tuhat eurot).

Kaubamärgina kajastas Grupp kaubamajade segmendis ABC Kinga kuvandit soetusmaksumusega 3 508 tuhat eurot, mis sisaldab nime, sümboli ja disaini kombinatsiooni koos tuntuse ja eelistatusega tarbijate poolt. Kaubamärgi kasutamine lõpetati 2022. aasta teises kvartalis ning kanti maha.

2014. aastal Viking Security AS aktsiate soetamise käigus omandati kaubamärk suurusega 180 tuhat eurot. Kaubamärki amortiseeritakse 7 aasta jooksul. Kaubamärk amortiseerus nulli 2021. aastal, kuid kaubamärgi kasutamine jätkub.

2020. aastal ABC Supermarkets AS aktsiate soetamise käigus omandati kaubamärk suurusega 1 911 tuhat eurot. Kaubamärki amortiseeritakse 7 aasta jooksul. 2021. aastal omandas Viking Security AS P. DUSSMANN EESTI Osahingult tema turvateenuste ärivaldkonna Eestis koos sellesse kuuluvate varade ja lepingutega. Ärivaldkonna soetamise käigus omandati kasulikud lepingud suurusega 120 tuhat eurot, mida amortiseeritakse 7 aasta jooksul.

Firmaväärtuse ja muude immateriaalsete varade väärtuse testid on läbi viidud seisuga 31. detsember 2022 ja 2021. Firmaväärtus jaguneb Grupi raha genereerivatele üksustele allolevate segmentide lõikes:

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
Supermarketid	13 609	13 609
Autokaubandus	3 156	3 156
Turvasegment	104	104
<b>Kokku</b>	<b>16 869</b>	<b>16 869</b>

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		Supermarketid	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ärikasumi marginaal järgneva 5 aasta jooksul	1,3%-1,6%	4,06%-4,18%	-0,5% - -1,7%	1,64%-2,49%
Diskontomäär	11,29%	6,32%	7,04%	6,02%
Müügikasv järgneva 5 aasta jooksul	3%-26,1%	3%-3,9%	3%-9,9%	3%-10,2%
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.

	Autokaubandus		Supermarketid	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Erinevus raha genereerivate üksuste bilansiliste väärtuste ning kaetavate väärtuste vahel tuh. EUR	1 898	87 892	12 357	35 906
Piisavalt tõenäolised muutused eeldustes, mille tulemusena kaetav väärtus võrduks bilansilise väärtusega:				
Keskmise müügikasvu vähenemine	2,13%	4,70%	0,65%	1,40%
Keskmise ärikasumi marginaali vähenemine	0,76 pp	2,73 pp	1,04 pp	2,57 pp

## Lisa 15 Intressi kandvad võlakohustused

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Lühiajalised võlakohustused</b>		
Arvelduskrediit	15 222	7 308
Pangalaenu	60 747	13 662
Rendikohustus (lisa 16)	17 433	16 838
Muud laenu	3 705	2 838
<b>Lühiajalised võlakohustused kokku</b>	<b>97 107</b>	<b>40 646</b>

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pikaajalised võlakohustused</b>		
Pangalaenu	28 320	72 489
Rendikohustus (lisa 16)	154 210	160 973
Muud laenu	8 295	5 243
<b>Pikaajalised võlakohustused kokku</b>	<b>190 825</b>	<b>238 705</b>
<b>Võlakohustused kokku</b>	<b>287 932</b>	<b>279 351</b>

#### Saadud laenu

	2022	2021
Arvelduskrediit	7 914	0
Pangalaenu	17 219	0
Muud laenu	7 348	7 109
<b>Saadud laenu kokku</b>	<b>32 481</b>	<b>7 109</b>

#### Makstud laenu

	2022	2021
Arvelduskrediit	0	5 342
Pangalaenu	14 302	17 101
Rendikohustus	17 070	16 955
Muud laenu	3 430	3 601
<b>Makstud laenu kokku</b>	<b>34 802</b>	<b>42 999</b>

Pangalaenu 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).

Pangalaenu tagasimaksetähtajad on 31.12.2022 seisuga vahemikus 25.03.2023 ja 07.12.2027 (2021: vahemikus 25.01.2022 ja 15.06.2026), intress on seotud nii 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR'ga. Samuti esineb fikseeritud intressimääraga laenulepinguid. Kaalutud keskmine intressimäär oli 2,78% (2021: 1,39%).

Rendikohustuse aluseks olevad rendilepingud kehtivad kuni 14.04.2040. Bilansis kajastatud rendikohustus on arvele võetud lähtudes standardile IFRS 16, diskonteerimisel on kasutatud alternatiivset laenuintressimäärade lepingu sõlmimisel või IFRS 16 esmasel rakendamisel. Kaalutud keskmine intressimäär on 1,97% (31.12.2021: 1,57%).

#### Netovõlg

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Raha ja pangakontod (lisa 5)	22 436	29 981
Lühiajalised võlakohustused	-97 107	-40 646
Pikaajalised võlakohustused	-190 825	-238 705
<b>Netovõlg</b>	<b>-265 496</b>	<b>-249 370</b>
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 5)	22 436	29 981
Fikseeritud intressimääraga võlakohustused	-177 825	-184 555
Ujuva intressimääraga võlakohustused	-110 107	-94 796
<b>Netovõlg</b>	<b>-265 496</b>	<b>-249 370</b>



	Raha ja raha ekvivalendid	Arveldus-krediit	Võla-kohustused	Rendi-kohustus	Kokku
<b>Netovõlg 31.12.2020</b>	<b>32 757</b>	<b>-12 650</b>	<b>-107 823</b>	<b>-146 278</b>	<b>-233 994</b>
Rahavoog (põhiosa ja intressid)	-2 776	5 342	14 733	20 371	37 670
Arvestatud intressid	0	0	-1 142	-3 416	-4 558
Lisandunud rendikohustused	0	0	0	-66	-66
Rendikohustuse eemaldamine	0	0	0	950	950
Rendikohustuse ümberhindamine	0	0	0	-49 372	-49 372
<b>Netovõlg 31.12.2021</b>	<b>29 981</b>	<b>-7 308</b>	<b>-94 232</b>	<b>-177 811</b>	<b>-249 370</b>
Rahavoog (põhiosa ja intressid)	-7 545	-7 914	-5 218	20 636	-41
Arvestatud intressid	0	0	-1 617	-3 567	-5 184
Lisandunud rendikohustused	0	0	0	-5 959	-5 959
Rendikohustuse ümberhindamine	0	0	0	-4 942	-4 942
<b>Netovõlg 31.12.2022</b>	<b>22 436</b>	<b>-15 222</b>	<b>-101 067</b>	<b>-171 643</b>	<b>-265 496</b>

## Lisa 16 Rendilepingud

### Grupp kui rendilevõtja

Rendikohustised (vastavalt IFRS 16 „Rendilepingud“), mis on kajastatud konsolideeritud finantsseisundi aruandes, on esitatud allpool.

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
<b>Finantsseisundi aruandes kajastatud rendikohustise kogusumma</b>	<b>171 643</b>	<b>177 811</b>
- lühiajaline rendikohustus (lisa 15)	17 433	16 838
- pikaajaline rendikohustus (lisa 15)	154 210	160 973

Grupi konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

Tuhandetes eurodes	2022	2021
Intressikulu (kajastatud finantskulude all)	3 567	3 416
Väheväärtuslike varade rendikulu	637	567
Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu (kajastatud tegevuskulude all)	630	737
Amortisatsioonikulu (lisa 13)	19 384	19 832
Allrenditulud	4 348	4 062
Rentidega seotud raha väljamaksed kokku	20 637	20 371

Kasutusrendi tingimustel renditud ehitiste allrendid:

Mittekatkestatavatest allrentidest saadaolevate tulevikumaksete miinimumsumma:

Tuhandetes eurodes	31.12.2022	31.12.2021
kuni 1 aasta	1 851	2 741
vahemikus 1 kuni 5 aastat	4 322	3 518
üle 5 aasta	2 696	99
<b>Kokku</b>	<b>8 869</b>	<b>6 358</b>

## 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	31.12.2022	31.12.2021
kuni 1 aasta	5 622	4 682
vahemikus 1 kuni 5 aastat	12 065	15 111
üle 5 aasta	4 919	3 754
<b>Kokku</b>	<b>22 606</b>	<b>23 547</b>

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.

### Grupi renditegevus ja selle arvestamine

Grupp rendib erinevaid kontoreid, kaubanduspindasid, seadmeid ja sõidukeid. Rendilepingud sõlmitakse tavaliselt kindlaksmääratud perioodiks 6 kuud kuni 8 aastat, kuid lepingutes võib olla pikendamisvõimalusi, nagu allpool kirjeldatud. Lepingud ei sisalda rendiväliseid komponente. Renditingimused lepatakse kokku individuaalselt ja need sisaldavad laias valikus erinevaid tingimusi. Rendilepingutes ei ole kehtestatud kovenante.

### Pikendamis- ja lõpetamistingimused

Pikendamis- ja lõpetamistingimusi on mitmetes Grupi kinnisvara rendilepingutes. Neid kasutatakse Grupi tegevuses kasutusel olevate varade haldamise paindlikkuse maksimeerimiseks. Suuremat osa pikendamise ja lõpetamise tingimusest saab kasutada ainult Grupp, mitte vastav rendileandja.

## Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Võlad tarnijatele	79 551	77 955
Võlad seotud osapooltele (lisa 26)	3 132	5 263
Muud viitkohustused	209	96
Rentnike tagatisdeposiidid	3 501	3 428
<b>Finantskohustused kokku bilansikirjel „Võlad ja ettemaksed“ (lisa 4)</b>	<b>86 393</b>	<b>86 742</b>
Maksuvõlad (lisa 18)	10 365	9 729
Võlad töövõtjatele	11 059	10 123
Saadud ettemaksed	3 433	4 026
Lühiajalised eraldised*	199	725
<b>Võlad ja ettemaksed kokku</b>	<b>111 449</b>	<b>111 345</b>

\*Lühiajaliste eraldistena on kajastatud jalatsikaubandusega seotud garantiieraldised. 2021. aastal jalatsikaubandusega seotud restruktureerimiseraldised.

## Lisa 18 Maksud

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Maksukohustuslaste ettemaksukonto (lisa 6)	38	0	70	0
Käibemaks	0	4 635	0	4 356
Üksikisiku tulumaks	0	1 554	0	1 409
Sotsiaalmaks	0	3 745	0	3 525
Ettevõtte tulumaks	0	67	0	87
Töötuskindlustusmaks	0	246	0	229
Kogumispension	0	118	0	123
<b>Maksud kokku (lisa 17)</b>	<b>38</b>	<b>10 365</b>	<b>70</b>	<b>9 729</b>

Seisuga 31. detsember 2022 ja 31. detsember 2021 on Grupi bilansis kajastatud edasilükkunud tulumaksuvara vastavalt summas 33 tuhat eurot ja 26 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2022 on kajastatud bilansis dividendide edasilükkunud tulumaksukohustus summas 5 299 tuhat eurot (31.12.2021: 4 476 tuhat eurot). Vaata lisa 20.

Tuhandetes eurodes

	2022	2021
<b>Tulumaks väljamaksetelt omanikele:</b>		
- Tulumaksukulu makstud dividendidelt (lisa 19)	4 479	4 333
<b>Välismaistest tütarettevõtjatest tulenev tulumaksukulu:</b>		
- Tasumisele kuuluv tulumaksukulu	159	78
<b>Edasilükkunud tulumaksukohustus dividendidelt:</b>		
- Edasilükkunud tulumaksukohustus	5 299	4 476

## Lisa 19 Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 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.

2022. aastal maksti aktsionäridele välja dividende summas 27 695 tuhat eurot, 0,68 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasneb dividendide tulumaks summas 4 479 tuhat eurot.

2021. aastal maksti aktsionäridele välja dividende summas 24 437 tuhat eurot, 0,60 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 4 333 tuhat eurot.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS juhatuse esimees teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta kuni 31. detsembrini 2022 kogunenud jaotamata kasumist dividendide summas 27 696 tuhat eurot, 0,68 eurot aktsia kohta.

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

## Lisa 20 Segmendiaruandlus

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

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

Kaubamajade, supermarketite 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 hulгимүүк volitatud autodiileritele. Muudes segmentides ei oma hulгимүүк olulist osa. Turvasegmenti peamiseks tegevusvaldkonnaks on turvalahenduste pakkumine. Kinnisvarasegment tegeleb Grupi omanduses oleva kinnisvara arendamise, haldamise, hooldamise ja kaubanduspindade rentimisega.

Grupi tegevus toimub Eestis, Lätis ja Leedus. Grupp on tegev kõigis viies ärisegmentis 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, välja arvatud IFRS 16 järgne ehitiste kasutusõigusena kajastamine ja rentide rendikohustusena kajastamine, mis on näidatud eraldi. 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

2022	Super- marketid	Kauba- maja	Autokau- bandus	Turvateen- used	Kinnis- vara	Segmentid e vahelised tehingud	Rendi arvestus põhimõt- ete mõju	Segmentid kokku
<b>Grupiväline müük</b>	<b>594 853</b>	<b>105 152</b>	<b>146 767</b>	<b>9 817</b>	<b>6 174</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>862 763</b>
Segmentide vaheline müük	1 341	4 194	533	5 349	14 514	-25 931	0	0
Müük kokku	596 194	109 346	147 300	15 166	20 688	-25 931	0	862 763
<b>EBITDA</b>	<b>24 482</b>	<b>5 008</b>	<b>11 827</b>	<b>477</b>	<b>16 584</b>	<b>0</b>	<b>20 637</b>	<b>79 015</b>
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus (lisa 13,14)	-11 263	-2 586	-894	-364	-4 581	0	-19 384	-39 072
<b>Ärikasum/(-kahjum)</b>	<b>13 219</b>	<b>2 422</b>	<b>10 933</b>	<b>113</b>	<b>12 003</b>	<b>0</b>	<b>1 253</b>	<b>39 943</b>
Finantstulu (lisa 23)	332	401	75	2	270	-1 076	0	4
Finantstulu sidusettevõtja aktsiatelt (lisa 10)	0	197	0	0	0	0	0	197
Finantskulu (lisa 23)	-662	-719	-339	-18	-968	1 076	-3 567	-5 197
Tulumaks* (lisa 18)	-1 140	-228	-1 315	0	-2 779	0	0	-5 462
<b>Puhaskasum/(-kahjum)</b>	<b>11 749</b>	<b>2 073</b>	<b>9 354</b>	<b>97</b>	<b>8 526</b>	<b>0</b>	<b>-2 314</b>	<b>29 485</b>
sh Eesti	11 749	2 073	7 929	97	7 885	0	-2 314	27 419
sh Läti	0	0	544	0	680	0	0	1 224
sh Leedu	0	0	881	0	-39	0	0	842
<b>Segmenti varad</b>	<b>148 441</b>	<b>93 787</b>	<b>58 291</b>	<b>4 554</b>	<b>288 605</b>	<b>-109 017</b>	<b>162 136</b>	<b>646 797</b>
<b>Segmenti kohustused</b>	<b>119 396</b>	<b>67 020</b>	<b>37 364</b>	<b>4 151</b>	<b>84 819</b>	<b>-79 255</b>	<b>171 643</b>	<b>405 138</b>
Segmenti materiaalse põhivara soetus (lisa 13)	9 680	3 345	536	242	1 123	0	0	14 926
Segmenti immateriaalse põhivara soetus (lisa 14)	13	1 739	6	6	0	0	0	1 764
Põhivara väärtuse languse tühistamine (lisa 13)	18	0	0	0	208	0	0	226
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 12)	0	0	0	0	653	0	0	653

Tuhandetes eurodes

2021	Super- marketid	Kauba- maja	Autokau- bandus	Turvateen- used	Kinnis- vara	Segmentid e vahelised tehingud	Rendi arvestus põhimõt- ete mõju	Segmendid kokku
<b>Grupiväline müük</b>	<b>568 979</b>	<b>93 408</b>	<b>145 818</b>	<b>8 177</b>	<b>5 266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>821 648</b>
Segmentide vaheline müük	1 146	3 887	501	5 596	14 099	-25 229	0	0
Müük kokku	570 125	97 295	146 319	13 773	19 365	-25 229	0	821 648
<b>EBITDA</b>	<b>31 827</b>	<b>1 780</b>	<b>8 406</b>	<b>377</b>	<b>17 420</b>	<b>0</b>	<b>20 371</b>	<b>80 181</b>
Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus (lisa 13,14)	-11 009	-2 428	-674	-345	-4 675	0	-19 832	-38 963
<b>Ärikasum/(-kahjum)</b>	<b>20 818</b>	<b>-648</b>	<b>7 732</b>	<b>32</b>	<b>12 745</b>	<b>0</b>	<b>539</b>	<b>41 218</b>
Finantstulu (lisa 23)	302	379	21	2	230	-930	0	4
Finantstulu sidusettevõtja aktsiatelt (lisa 10)	0	183	0	0	0	0	0	183
Finantskulu (lisa 23)	-628	-612	-336	-14	-833	930	-3 416	-4 909
Tulumaks* (lisa 18)	-2 141	-413	-482	-26	-1 418	0	0	-4 480
<b>Puhaskasum/(-kahjum)</b>	<b>18 351</b>	<b>-1 111</b>	<b>6 935</b>	<b>-6</b>	<b>10 724</b>	<b>0</b>	<b>-2 877</b>	<b>32 016</b>
sh Eesti	18 351	-1 111	6 584	-6	10 150	0	-2 877	31 091
sh Läti	0	0	-75	0	620	0	0	545
sh Leedu	0	0	426	0	-46	0	0	380
<b>Segmendi varad</b>	<b>145 794</b>	<b>58 366</b>	<b>32 970</b>	<b>3 647</b>	<b>282 266</b>	<b>-58 353</b>	<b>170 619</b>	<b>635 309</b>
<b>Segmendi kohustused</b>	<b>115 539</b>	<b>50 542</b>	<b>18 768</b>	<b>3 146</b>	<b>78 254</b>	<b>-48 621</b>	<b>177 811</b>	<b>395 439</b>
Segmendi materiaalse põhivara soetus (lisa 13)	13 613	6 255	274	136	2 443	0	0	22 721
Segmendi immateriaalse põhivara soetus (lisa 14)	8	517	1	0	0	0	0	526
Põhivara väärtuse languse tühistamine (lisa 13)	0	0	0	0	352	0	0	352
Väärtuse tõusust tingitud üleshindlus läbi ümberhindluse reservi (lisa 13)	0	0	0	0	9 284	0	0	9 284
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 12)	0	0	0	0	1 842	0	0	1 842

\* - tulumaks allokeeritakse vastavalt sellele, millises tüarettevõtjas on dividendide jaotamisel tekkinud edasilükkunud tulumaksu kulu.

Segmentidevaheliste tehingutena kajastatakse segmentidevahelised nõuded summas 2 558 tuhat eurot (2021: 2 838 tuhat eurot), antud laenud summas 76 697 tuhat eurot (2021: 45 783 tuhat eurot) ning investeeringud tüarettevõtjatesse soetusmaksumuses 29 762 tuhat eurot (2021: 9 732 tuhat eurot).

Segmentide kohustustest on elimineeritud segmentidevaheliste tehingutena lühiajalised kohustused summas 2 558 tuhat eurot (2021: 2 838 tuhat eurot) ja omavahelised laenukohustused summas 76 697 tuhat eurot (2021: 45 783 tuhat eurot).

## Grupiväline müügitulu müüdnud kaupade ja teenuste liikide järgi

Tuhandetes eurodes

	2022	2021
Jaemüügitulu	783 266	748 862
Hulgimüügitulu	39 480	36 767
Renditulu	10 172	9 238
Tulu teenuste osutamisest	29 845	26 781
<b>Müügitulu kokku</b>	<b>862 763</b>	<b>821 648</b>

## Grupiväline müügitulu klientide asukoha järgi

Tuhandetes eurodes

	2022	2021
Eesti	791 157	753 562
Läti	48 499	48 584
Leedu	23 107	19 502
<b>Kokku</b>	<b>862 763</b>	<b>821 648</b>

## Põhivarade\* jaotus varade asukoha järgi

Tuhandetes eurodes

	31.12.2022	31.12.2021
Eesti	471 397	478 568
Läti	32 712	33 849
Leedu	2 136	2 124
<b>Kokku</b>	<b>506 245</b>	<b>514 541</b>

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

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

## Lisa 21 Teenuste kulud

Tuhandetes eurodes

	2022	2021
Rendikulud	630	737
Soojuse-ja elektrikulud	19 313	9 340
Halduskulud	10 145	8 866
Müügiga seotud teenuste ja materjalide kulud	8 096	7 761
Turunduskulud	8 715	7 983
Andmeside ja IT kulud	7 194	6 560
Personaliga seotud kulud	4 474	3 265
Muud tegevuskulud	4 701	4 362
<b>Mitmesugused tegevuskulud kokku</b>	<b>63 268</b>	<b>48 874</b>

## Lisa 22 Tööjõukulud

Tuhandetes eurodes

	2022	2021
Palgakulu	74 016	67 351
Sotsiaalmaks	23 442	21 404
<b>Tööjõukulud kokku</b>	<b>97 458</b>	<b>88 755</b>
Aruandeperioodi keskmine palgakulu kuus töötaja kohta (eurot)	1 313	1 154
Keskmine töötajate arv aruandeperioodil	4 697	4 864

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid ning 2022. aasta eest määratud, kuid välja maksmata preemiaid.

## Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

Tuhandetes eurodes

### Finantstulud

	2022	2021
Muud finantstulud	4	4
<b>Finantstulud kokku</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

### Finantskulud

	2022	2021
Pangalaenu intressikulu	-1 406	-1 269
Intressikulu rendilepingutest	-3 567	-3 416
Muude laenu intressikulu	-144	-119
Muud finantskulud	-80	-105
<b>Finantskulud kokku</b>	<b>-5 197</b>	<b>-4 909</b>

Vaata lisa 20.

## 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.

	2022	2021
Puhaskasum (tuhandetes eurodes)	29 485	32 016
Kaalutud keskmine aktsiate arv (tk)	40 729 200	40 729 200
Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,72	0,79

## Lisa 25 Laenude tagatised ja panditud varad

Tuhandetes eurodes

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

	31.12.2022	31.12.2021
Maa ja ehitised (lisa 13)	121 060	116 646
Masinad ja seadmed (lisa 13)	10 774	7 441
Kinnisvarainvesteeringud (lisa 12)	44 262	43 454
Varud (lisa 8)	0	1 515
Finantsvarad	0	75

## 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 Eestis tegutsev OÜ NG Investeeringud, mille enamusomanik on Eestis tegutsev NG Kapital OÜ. NG Kapital OÜ on Tallinna Kaubamaja Grupp ASi üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja.

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

	Ostud 2022	Müügid 2022	Ostud 2021	Müügid 2021
Emaettevõtja	213	10	309	10
Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	32 211	3 617	31 013	3 617
Juhatus ja nõukogu liikmed	17	30	0	23
Muud seotud osapooled	18	50	42	7
<b>Kokku</b>	<b>32 459</b>	<b>3 707</b>	<b>31 364</b>	<b>3 657</b>

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

Muude seotud osapooltena ülaltoodud tabelis on kajastatud juhatuse ja nõukogu liikmetega seotud isikud.



## Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2022	31.12.2021
Nõue emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu	401	396
Juhatuse ja nõukogu liikmed	7	0
Muud seotud osapooled	0	1
<b>Nõuded seotud osapoolte vastu kokku (lisa 7)</b>	<b>408</b>	<b>397</b>

	31.12.2022	31.12.2021
Emaettevõtja	21	21
Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 108	5 226
Muud seotud osapooled	3	16
<b>Kohustused seotud osapoolte ees kokku (lisa 17)</b>	<b>3 132</b>	<b>5 263</b>

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

Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad on Grupi jaoks olulised hankijad.

## Kontsernikonto

Tallinna Kaubamaja Grupp kasutab tüarettevõtjate jooksvaks finantseerimiseks kontsernikontot, mille liikmed on Grupi ettevõtjad. Grupp on omakorda allkontsernina liitunud NG Investeeringud OÜ kontsernikonto (edaspidi peakontsern) lepinguga. Alates 2001. aasta sügisest on Tallinna Kaubamaja Grupp hoidnud oma vabasid vahendeid peakontserni käsutuses teenides paigutuselt intressitulu. 2022. aastal Grupp ei teeninud oma vabade vahendite hoidmisest intressitulu (2021: 0 eurot). Seisuga 31.12.2022 ja 31.12.2021 ei andnud Grupp peakontsernile vabasid rahalisi vahendeid kasutada. Grupp ei kasutanud 2022. aastal peakontserni vabasid rahalisi vahendeid ega maksnud intresse. 2021. aastal kasutas Grupp peakontserni vabasid rahalisi vahendeid summas 5 000 tuhat eurot ja maksis intressi 1 tuhat eurot. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad Grupi liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

## Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjate kõigi juhatuse liikmetele aruandeperioodi eest arvestatud lühiajalised hüvitised, mis sisaldavad töötasu, sotsiaalmakse, boonuseid ning autokulusid, kokku olid 2 511 tuhat eurot (2021. aastal 2 405 tuhat eurot) ja kõigi nõukogude liikmete tasud koos sotsiaalmaksuga olid 862 tuhat eurot (2021. aastal olid nõukogude liikmete tasud koos sotsiaalmaksuga 693 tuhat eurot).

Juhatuse liikmete ennetähtaegse lepingu lõppemisel on lahkumishüvitised piiratud kuni 3-6-kuulise kuupalga summaga.

## Lisa 27 Nõukogu ja juhatuse liikmete huvid

Järgnevad nõukogu ja juhatuse liikmed omavad või esindavad seisuga 31.12.2022 Tallinna Kaubamaja Grupp ASi aktsiaid, kas läbi Grupi emaettevõtte NG Investeeringud OÜ või individuaalselt:

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 17 000 (0,0417%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat

Järgnevad nõukogu ja juhatuse liikmed omavad või esindavad seisuga 31.12.2021 Tallinna Kaubamaja Grupp ASi aktsiaid, kas läbi Grupi emaettevõtte NG Investeeringud OÜ või individuaalselt:

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 17 000 (0,0417%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat

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

Aktsionär	31.12.2022 Osalus	31.12.2021 Osalus
OÜ NG Investeeringud (emaettevõtja)	67,00%	67,00%

Seisuga 31. detsember 2022 kuulub 68,75% (31. detsember 2021: 68,75%) NG Investeeringud OÜ aktsiatest NG Kapital OÜle, mis on Tallinna Kaubamaja Grupp ASi üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja.

## Lisa 29 Tingimuslikud kohustused

### Tingimuslik dividendide tulumaksu kohustus

31. detsembril 2022 oli Tallinna Kaubamaja Grupp ASi jaotamata kasum 115 783 tuhat eurot (31. detsember 2021: 111 432 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 92 626 tuhat eurot (31. detsember 2021: 91 063 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks (arvestades soodsama maksumäära kasutamise võimalikkust) summas 23 157 tuhat eurot (31. detsember 2021: 20 369 tuhat eurot).

### Tingimuslikud kohustused seoses pangalaenudega

Laenulepingutel summas 93 694 tuhat eurot (2021: 89 713 tuhat eurot) on vastavalt laenulepingute tingimustele laenusaaja kohustatud täitma teatud finantssuhtarvude, nagu intressikandvate võlakohustuste suhet EBITDAse (debt to EBITDA ratio; EBITDA - puhaskasum enne finantstulusid ja -kulusid, ettevõtte tulumaksu ning materiaalse ning immateriaalse põhivara väärtuse langust ja amortisatsioonikulusid) või võlteenuste katekordaja suhet (DSCR ehk arvestusperioodi EBITDA jagatud arvestusperioodi jooksul tasumisele kuuluvate võlakohustustega). Seisuga 31.12.2022 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. 2022. ja 2021. 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 tütaretevõttel AS Viking Motors on potentsiaalsed kohustused liisingettevõtetega sõlmitud tagasimüügilepingute alusel sõidukite tagasiostuks liisinguvõtjate kasutusrendi lõppemisel summas 21 464 tuhat eurot (2021. aasta lõpul oli 20 020 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 on kõrgem tagasiostuhinnast, seega ei oma tagasiostukohustus Grupile negatiivset mõju. 2022. ja 2021. aastal ei ole Grupp teinud kahjumiga tagasioste.

### Lisa 30 Finantsinformatsioon emaettevõtja kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele on lisades avaldatud informatsioon konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (emaettevõtte finantsseisundi aruanne, kasumi- ja muu koondkasumiaruanne, rahavoogude 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

	31.12.2022	31.12.2021
<b>VARAD</b>		
<b>Käibevara</b>		
Raha ja pangakontod	2	40
Nõuded ja ettemaksud	33 648	17 703
<b>Käibevara kokku</b>	<b>33 650</b>	<b>17 743</b>
<b>Põhivara</b>		
Investeeringud tütarettevõtjatesse	261 499	256 651
Investeeringud sidusettevõtjatesse	1 722	1 745
Materiaalne põhivara	161	312
Immateriaalne põhivara	1 860	1 666
<b>Põhivara kokku</b>	<b>265 242</b>	<b>260 374</b>
<b>VARAD KOKKU</b>	<b>298 892</b>	<b>278 117</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>		
<b>Lühiajalised kohustused</b>		
Võlakohustused	27 488	30 797
Võlad ja ettemaksud	1 946	2 975
<b>Lühiajalised kohustused kokku</b>	<b>29 434</b>	<b>33 772</b>
<b>Pikaajalised kohustused</b>		
Võlakohustused	22 500	0
<b>Pikaajalised kohustused kokku</b>	<b>22 500</b>	<b>0</b>
<b>KOHUSTUSED KOKKU</b>	<b>51 934</b>	<b>33 772</b>
<b>Omakapital</b>		
Aktsiakapital	16 292	16 292
Kohustuslik reservkapital	2 603	2 603
Jaotamata kasum	228 063	225 450
<b>OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>246 958</b>	<b>244 345</b>
<b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>	<b>298 892</b>	<b>278 117</b>

## KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

	2022	2021
Müügitulu	4 833	4 585
Muud äritulud	20	21
Mitmesugused tegevuskulud	-945	-925
Tööjõukulud	-4 342	-4 104
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-262	-148
Muud ärikulud	-38	-32
<b>Ärikahjum</b>	<b>-734</b>	<b>-603</b>
Intressitulud ja -kulud	-212	-60
Kasum kapitaliosaluse meetodist	31 254	42 030
<b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>	<b>31 042</b>	<b>41 970</b>
<b>Kasum enne tulumaksustamist</b>	<b>30 308</b>	<b>41 367</b>
<b>ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM</b>	<b>30 308</b>	<b>41 367</b>
<b>ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM</b>	<b>30 308</b>	<b>41 367</b>
Tava ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes)	0,74	1,02

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	2022	2021
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>		
Puhaskasum	30 308	41 367
<i>Korrigeerimised:</i>		
<i>Intressikulu</i>	714	565
<i>Intressitulu</i>	-502	-505
<i>Kapitaliosaluse meetodi mõju</i>	-31 254	-42 030
<i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i>	262	148
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-108	78
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 030	945
<b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-1 610</b>	<b>568</b>
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>		
Materiaalse põhivara soetus	-107	-246
Immateriaalse põhivara soetus	-198	-509
Saadud intressid	502	505
Muutus kontsernikonto nõudes	4 188	4 611
Tütaretevõtjate aktsiate ja osade soetus	-1 300	-4 280
Saadud dividendid	27 729	24 388
<b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>30 814</b>	<b>24 469</b>
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>		
Saadud laenude tagasimaksed	-833	0
Makstud intressid	-714	-565
Makstud dividendid	-27 695	-24 437
<b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU</b>	<b>-29 242</b>	<b>-25 002</b>
<b>RAHAVOOD KOKKU</b>	<b>-38</b>	<b>35</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	40	5
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	40
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-38</b>	<b>35</b>

## OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
<b>Saldo seisuga 31.12.2020</b>	<b>16 292</b>	<b>2 603</b>	<b>208 520</b>	<b>227 415</b>
Makstud dividendid	0	0	-24 437	-24 437
Aruandeperioodi kasum	0	0	41 367	41 367
<b>Saldo seisuga 31.12.2021</b>	<b>16 292</b>	<b>2 603</b>	<b>225 450</b>	<b>244 345</b>
Makstud dividendid	0	0	-27 695	-27 695
Aruandeperioodi kasum	0	0	30 308	30 308
<b>Saldo seisuga 31.12.2022</b>	<b>16 292</b>	<b>2 603</b>	<b>228 063</b>	<b>246 958</b>

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

### Lisa 31 Bilansipäeva järgsed sündmused

Tallinna Kaubamaja Grupp AS omandab 2023. aastal 100% aktsiaseltsi Walde aktsiatest. Tehing viiakse lõpule pärast vajalike kooskõlastuste saamist lepingupartneritelt ja täiendavate toimingute läbi viimist. Aktsiaseltsi Walde aktsiakapital on 25,6 tuhat eurot (see koosneb 100 aktsiast nimiväärtusega 255,60 eurot). Aktsiaselts Walde on turvasüsteemide hulgimüüja, mis on muuhulgas 2N Telekomunikace, Honeywell ja Anixter seadmete sertifitseeritud edasimüüja.

Aktsiaseltsi Walde osaluse omandamine võimaldab Tallinna Kaubamaja Grupil veelgi tugevdada oma turvateenuste valdkonda, mis on viimastel aastatel olnud Tallinna Kaubamaja Grupi üks kiiremini kasvavaid ärisuundi. Tehing loob võimalusi tuua turule uusi tooteid ja arendada turvasüsteemide hulgimüügi tegevust. Walde AS äritegevus jätkub senisel kujul ja tehinguga seoses ei tehta muudatusi ettevõtte töötajate koosseisus.



## 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 2022 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 17. veebruaril 2023 esitatud täiendava aruandega.

#### Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2022;
- 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

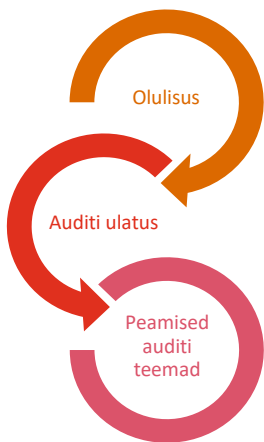
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Oma parima teadmise ja veendumuse kohaselt kinnitame, et meie poolt Ettevõttele ja selle emaettevõttele ja tütarettevõtetele 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 59<sup>1</sup> poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2022 kuni 31. detsember 2022 jooksul Ettevõttele ja selle emaettevõttele ja tütarettevõtetele osutatud teenused on avalikustatud tegevusaruandes.

## Ülevaade meie auditist

### Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 8,5 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Kontserni konsolideeritud müügitulust.
- Kontserni materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse auditeerimisel on rakendatud eraldi olulisust 6,5 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Kontserni konsolideeritud varadest.
- Kontserni auditi meeskond teostas täismahus auditid kuues 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.
- 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 8,5 miljonit eurot.

Eraldi olulisuse määra 6,5 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

Arvatasime 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 6,5 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

*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

#### Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis

Tulenevalt Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turutundmisest ja ekspertiisist, kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.

Hindasime Kontserni välise hindajate kvalifikatsiooni, asjatundlikkust ja objektiivsust. Leidsime, et hindajad on teostanud oma töö

põhivara“).

Kontserni kinnisvaraportfelli kuuluvad:

- Materiaalne põhivara, kuhu kuuluvad 31. detsembri 2022 seisuga maa ja ehitised bilansilises väärtuses 198,6 miljonit eurot (kajastatakse ümberhindluse meetodil). 2022. aastal nende varade suhtes ümberhindlust sisse ei viidud.
- Kinnisvarainvesteeringud 31. detsember 2022 seisuga bilansilises väärtuses 63,6 miljonit eurot (kajastatakse õiglases väärtuses). 2022. aastal kajastati nende varade suhtes kasum õiglase väärtuse muutusest kasumiaruandes summas 0,7 miljonit 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 õiglaste väärtuste leidmisel Kontserniväliseid sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile hindamise teatud perioodi tagant 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.

vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele.

Keskendusime oma töös suurema bilansilise väärtusega objektidele ning sellistele objektidele, kus kasutatud eeldused võivad suurema tõenäosusega erineda turuandmetest.

Kontrollisime kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hindamisel kasutatud meetodite vastavust IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsiipidele. Leidsime, et meetodid on kooskõlas IFRS-is toodud nõuetega.

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 Kontserni välistelt 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 Kontserni väliste hindajatele tehtud järelpärimiste ning eksperthinnangute 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 ja turuolukorra 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 IFRS-i 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 kuues olulisemas ettevõttes – Tallinna Kaubamaja Grupp AS, Selver AS, Kulinaaria OÜ, Kaubamaja AS, TKM Finants 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, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus**

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, eetilisi äritavasid ja vastutustundlikku ettevõtlust, tasustamisaruannet ja müügitulu jaotust vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK) (kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

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.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Vastavalt väärtpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab väärtpaberituru seaduse § 135<sup>3</sup> nõuetele vastavat informatsiooni.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt; ja
- tasustamisaruanne koostatud vastavalt väärtpaberituru seaduse §-le 135<sup>3</sup>.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Kontsernist ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes ja muus informatsioonis, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. 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 auditiprotseduurid 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 ohtude kõrvaldamiseks rakendatud meetmete või 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**

### **Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavuse kohta Euroopa ühtse elektroonilise aruandlusvormingu (ESEF) nõuetele**

Meid on tellitud lepingu alusel Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i 31. detsembril 2022 lõppenud majandusaasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi vastavust kohaldatavatele nõuetele ("Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis").

### **Käsitletava küsimuse kirjeldus ja kohaldatavad kriteeriumid**

Ettevõtte juhatuse on rakendanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele esitusviisi, et vastata artiklite 3 ja 4 nõuetele, mis on KOMISJONI DELEGEERITUD MÄÄRUSES (EL) 2018/815, 17. detsember 2018, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2004/109/EÜ seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, millega määratakse kindlaks ühtne elektrooniline aruandlusvorming (ESEF-i

määrus). Kohaldatavad nõuded konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohta on sätestatud ESEF-i määruuses.

Eelmises lauses kirjeldatud nõuded määravad aluse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi kohaldamiseks ja on meie hinnangul asjakohane kriteerium meie põhjendatud kindlustandva kokkuvõtte koostamiseks.

### **Juhatus ja nende, kelle ülesandeks on kontserni valitsemine, kohustused**

Ettevõtte juhatus vastutab selle eest, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastaks ESEF-i määruuse nõuetele.

See kohustab juhatuset valima ja rakendama sobivaid märgistusi iXBRL-märgistuskeeles ESEF taksonoomia baasilt ning looma, rakendama ning hoidma sisekontrolle, mis on asjakohased konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviisi koostamiseks, mis ei sisalda olulisi väärkajastamisi ESEF-i määruuse nõuetele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka konsolideeritud finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määruusest tulenevale vormingule.

### **Audiitori kohustused**

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõtte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektides ESEF-i määruusele.

Viisime oma töövõtu läbi kooskõlas rahvusvahelise kindlustandvate töövõtude standardiga (Eesti) 3000 (muudetud) "Kindlustandvad töövõttud, mis on muud kui möödunud perioodide finantsinformatsiooni auditid või ülevaatused" (ISAE (EE) 3000 (muudetud)) põhjendatud kindlustandva töövõtuna. See standard nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime kindlustandva töövõtu läbi, omandamaks põhjendatud kindlustunnet, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektides kohaldatavatele nõuetele.

Kuigi põhjendatud kindlustunne on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISAE (EE) 3000 (muudetud) standardiga kooskõlas läbiviidud töövõtt garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse (oluline nõuetele mittevastavus).

### **Kvaliteedikontroll**

Me rakendame *Rahvusvahelist kvaliteedijuhtimise standardit (Eesti) 1 (täiendatud)* ja sellest tulenevalt on kehtestanud mitmekülgse kvaliteedikontrollisüsteemi, mis sisaldab dokumenteeritud poliitikaid ja protseduure vastavuse osas eetikanõuetele, kutsestandarditele ning rakendatavatest seadustest ja regulatsioonidest tulenevatele nõuetele.

Me oleme vastavuses Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks) sõltumatuse ja muude eetikanõuetega. Eetikakoodeks põhineb järgmistel aluspõhimõtetel: ausus, objektiivsus, kutsealane kompetentsus ja nõutav hoolsus, konfidentsiaalsus ja kutsealane käitumine.

## Läbiviidud protseduuride kokkuvõte

Meie planeeritud ja läbiviidud protseduuride eesmärgiks oli saada põhjendatud kindlust, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis on vastavuses, kõigis olulistest aspektides, kohaldatavate nõuetega ja selline vastavus ei sisalda olulisi vigu ega väljajätmissi. Meie protseduurid hõlmasid eelkõige järgmist:

- arusaamise loomine sisekontrollisüsteemist ja protsessidest, mis on olulised konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande elektroonilise aruandlusvormingu rakendamisel, sealhulgas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande XHTML-vormingus koostamisel ja märgistuskeele kasutamisel;
- kontrollimine, kas XHTML-vormingut rakendati õigesti;
- konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande märgistamise täielikkuse hindamine iXBRL-märgistuskeele abil vastavalt ESEF-i määruses kirjeldatud elektroonilise aruandlusvormingu rakendamise nõuetele;
- Kontserni ESEF-i taksonoomiast valitud XBRL-märgistuste kasutamise, ja kui ESEF-i taksonoomiast pole sobiv taksonoomiaelement leitud, laiendussiltide loomise asjakohasuse hindamine; ja
- ESEF-i taksonoomia laienduselementide ankurdamise asjakohasuse hindamine.

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

## Kokkuvõte

Meie arvates, tuginedes käesolevas aruandes kirjeldatud protseduuridele, vastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest aspektides ESEF-i määrusele.

---

## Audiitoriks määramine ja audiitorteenuse osutamise periood

Meid määrati esmakordselt Tallinna Kaubamaja 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 14 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

/allkirjastatud digitaalselt/

Eva Jansen-Diener  
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 501

17. veebruar 2023  
Tallinn, Estonia

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

## KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tallinna Kaubamaja Grupi jaotamata kasum on:

Kokku jaotamata kasum 31. detsember 2022 115 783 tuhat eurot

Tallinna Kaubamaja Grupp AS juhatuse esimees teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta kuni 31. detsembrini 2022 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 27 696 tuhat eurot.

Raul Puusepp  
Juhatuse esimees  
*Allkirjastatud digitaalselt*

Tallinn, 21. veebruar 2023



## JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2022. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi nõukogu on vaadanud läbi juhatuse poolt koostatud 2022. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, eetiliste äritavade ja vastutustundliku ettevõtluse aruandest, tasustamisaruandest, konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest, sõltumatu vandeaudiitori aruandest ning kasumi jaotamise ettepanekust, ja on kinnitatud selle esitamiseks aktsionäride korralisel üldkoosolekul.

Käesolevaga kinnitame, et Tallinna Kaubamaja Grupp ASi konsolideeritud 2022. aasta majandusaasta aruandes esitatud informatsioon on tõene.

### Juhatus

Raul Puusepp

Juhatuse esimees

*Allkirjastatud digitaalselt*

### Nõukogu

Jüri Käo

Nõukogu esimees

*Allkirjastatud digitaalselt*

Enn Kunila

Nõukogu liige

*Allkirjastatud digitaalselt*

Meelis Milder

Nõukogu liige

*Allkirjastatud digitaalselt*

Gunnar Kraft

Nõukogu liige

*Allkirjastatud digitaalselt*

Nõukogu liige Andres Järving on esitanud avalduse tagasiastumiseks alates 01.01.2023.

Tallinn, 21. veebruar 2023

## MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

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

Tuhandetes eurodes aasta kohta

		<b>2022</b>
<b>EMTAKi kood</b>	<b>EMTAKi grupi nimetus</b>	
64201	Valdusfirmade tegevus	4 833
<b>Müügitulu kokku</b>		<b>4 833</b>