



2021

Aastaaruanne

TALLINNA
KAUBAMAJA
GRUPP AS

Tallinna Kaubamaja Grupp AS

Konsolideeritud 2021. majandusaasta aruanne

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi (edaspidi „Tallinna Kaubamaja Grupp“ või „Grupp“) ettevõtjate peamised tegevusalad on jae- ja hulgikaubandus. 2021. aasta lõpus andis Grupp tööd üle 4 800 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>tkmgroupp@kaubamaja.ee</i> |
| <i>Majandusaasta algus:</i> | <i>1.01.2021</i> |
| <i>Majandusaasta lõpp:</i> | <i>31.12.2021</i> |
| <i>Audiitor:</i> | <i>PricewaterhouseCoopers AS</i> |
| <i>Emettevõtja nimi</i> | <i>OÜ NG Investeeringud</i> |
| <i>Kontserni kõrgeima emettevõtja nimi</i> | <i>NG Kapital OÜ</i> |

Sisukord

| | |
|---|------------|
| TEGEVUSARUANNE | 4 |
| EETILISED ÄRITAVAD JA VASTUTUSTUNDLIK ETTEVÕTLUS | 24 |
| HEA ÜHINGUJUHTIMISE TAVA ARUANNE | 37 |
| TASUSTAMISARUANNE | 41 |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE | 44 |
| JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE | 44 |
| KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE..... | 45 |
| KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE | 46 |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE | 47 |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE | 48 |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD | 49 |
| <i>Lisa 1 Üldine informatsioon</i> | 49 |
| <i>Lisa 2 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted</i> | 49 |
| <i>Lisa 3 Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud</i> | 62 |
| <i>Lisa 4 Finantsriskide juhtimine</i> | 63 |
| <i>Lisa 5 Raha ja pangakontod</i> | 67 |
| <i>Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed</i> | 68 |
| <i>Lisa 7 Nõuded ostjate vastu</i> | 68 |
| <i>Lisa 8 Varud</i> | 68 |
| <i>Lisa 9 Tütarettevõtjad</i> | 69 |
| <i>Lisa 10 Sidusettevõtjad</i> | 71 |
| <i>Lisa 11 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed</i> | 71 |
| <i>Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud</i> | 72 |
| <i>Lisa 13 Materiaalne põhivara</i> | 74 |
| <i>Lisa 14 Immateriaalne põhivara</i> | 79 |
| <i>Lisa 15 Intressi kandvad võlakohustused</i> | 80 |
| <i>Lisa 16 Rendilepingud</i> | 82 |
| <i>Lisa 17 Võlad ja ettemaksed</i> | 83 |
| <i>Lisa 18 Maksud</i> | 84 |
| <i>Lisa 19 Aktsiakapital</i> | 84 |
| <i>Lisa 20 Segmendaruandlus</i> | 84 |
| <i>Lisa 21 Teenuste kulud</i> | 87 |
| <i>Lisa 22 Tööjõukulud</i> | 88 |
| <i>Lisa 23 Finantstulud ja -kulud</i> | 88 |
| <i>Lisa 24 Puhaskasum aktsia kohta</i> | 88 |
| <i>Lisa 25 Laenude tagatised ja panditud varad</i> | 89 |
| <i>Lisa 26 Tehingud seotud osapooltega</i> | 89 |
| <i>Lisa 27 Nõukogu ja juhatuse liikmete huvid</i> | 90 |
| <i>Lisa 28 Aktsionärid, kes omavad rohkem kui 5% Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiatest</i> | 91 |
| <i>Lisa 29 Tingimuslikud kohustused</i> | 91 |
| <i>Lisa 30 Finantsinformatsioon emasettevõtja kohta</i> | 92 |
| SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE | 96 |
| KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK | 105 |
| JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2021. MAJANDUSAASTA ARUANDELE | 106 |
| MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK) | 107 |

Tegevusaruanne

Tallinna Kaubamaja Grupp on üks suurimaid Eesti jaekaubandusettevõtteid. Meie **4 800** töötajat teenindavad kliente **106** kaupluses, kus **697 000** lojaalset klienti teeb **46** miljonit ostu aastas.

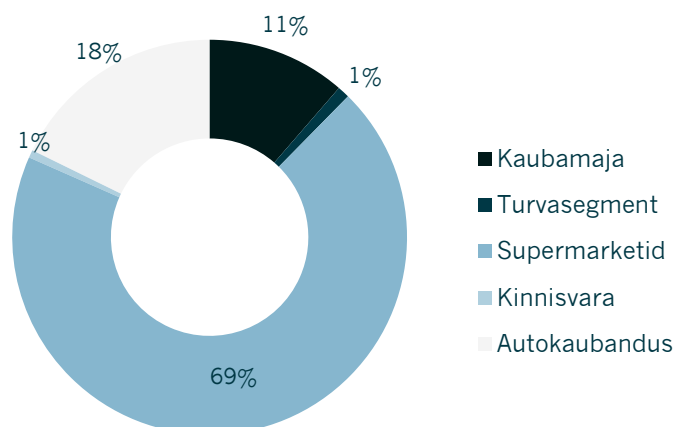
821,6

Miljonit eurot

Müügitulu

(2020: 741,9 miljonit eurot)

Müügitulu 2021



32,0

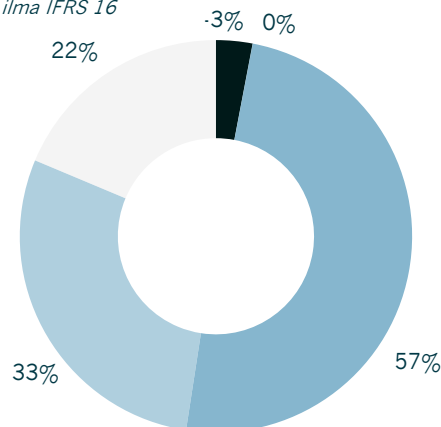
Miljonit eurot

Puhaskasum

(2020: 19,5 miljonit eurot)

Puhaskasum 2021

* ilma IFRS 16



79

Senti

Puhaskasum aktsia kohta

(2020: 48 senti)

4 864

Aasta keskmine

Töötajate arv

(2020: 4 558)

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.

Keskonnateadlikkus

Hoolime meid ümbritsevast keskkonnast ja kasutame kõiki ressursse võimalikult säästlikult.

Eetilisus ja õiguskuulekus

Grupi äritegevuse aluseks on põhimõte, et Grupi kõikides tegutsemisvaldkondades peetakse kinni eetikainormidest. 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 korruptsiooni kõikides selle vormides.
- Grupi töötaja ei tohi kasutada oma töökohast tulenevat positsiooni isikliku kasu saamiseks Grupi, selle koostööpartnerite, klientide või teiste töötajate arvel. Isikliku kasu saamiseks loetakse ka seda, kui kasu saab töötaja lähisugulane või töötajaga lähedalt seotud juriidiline isik.
- Grupp, selle töötajad ja koostööpartnerid ei paku ega nõustu võtma vastu altkäemaksu ega muul kujul meelega.
- 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

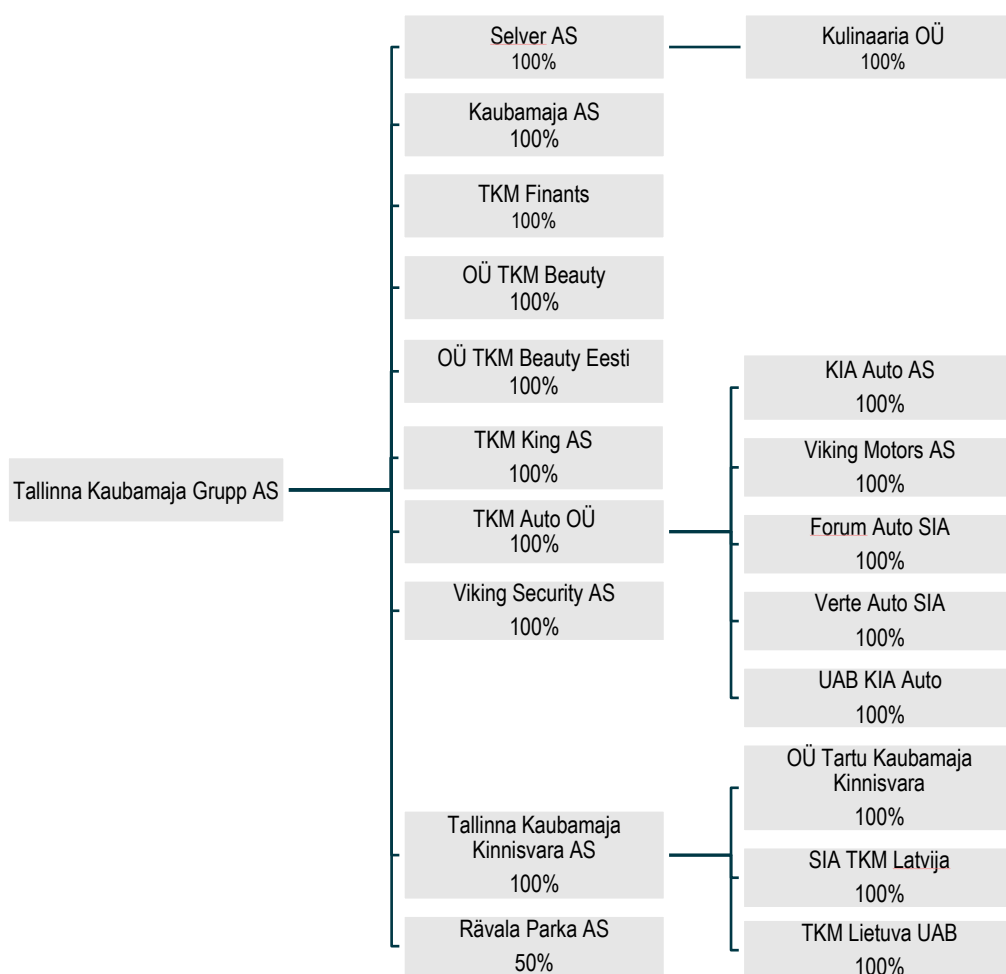
tekkida.

- 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 juriidiline struktuur seisuga 31.12.2021:



Grupi tegevuses võib eristada järgmisi segmente:

- Supermarketid
- Kaubamajad
- Autokaubandus
- Turvasegment
- Kinnisvara

Supermarketite segmenti kuulub aruandeaasta lõpu seisuga 69 Selveri kauplust, 1 Delice kauplus, Solaris Toidupood, [e-Selver](#) ja rändpood ning kohvik, kogumüügipinnaga 114,6 tuhat m² ja keskusköök Kulinaaria OÜ.

Kaubamajad opereerivad kahte täismahus müügimaja Tallinna ja Tartu kesklinnas ning [e-poodi](#) pakkudes laia valikut ilu- ja moetooteid. Kaubamaja segmendis raporteeritakse ka 7 kauplusega ja [e-poega](#) ilutoodete kaubanduse (I.L.U. ja L'Occitane) ning eraldiseisvate kingapoodide ABC King ja SHU (TKM King AS) näitajad.

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

Turvasegmeni peamiseks tegevusvaldkonnaks on turvalahenduste pakkumine, millega saab lähemalt tutvuda veebilehel vikingsecurity.ee.

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 toimunud muudatused

2021. aastal tegi Grupp muudatuse oma segmendiaruandluse struktuuris tuues välja uue turvasegmeni ning liites senise jalatsikaubanduse segmeni kaubamajade segmendiga. Vastavad võrdlusandmed korrigeeriti tagasiulatavalt ja need on välja toodud segmendiaruandluses lisas 20.

Grupi segmendiaruandluses kajastatakse Grupi ettevõtjaid järgmistes segmentides:

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

2021. aasta ülevaade

Grupi äritegevus kohanes kiiresti koroonapandeemia järjekordse kõrglaine mitmenädalaste piirangutega 2021. aasta kevadel, jätkates füüsiliste kaupluste sulgemise ajal edukalt kauplemist e-kanalites. Samasse perioodi jäi aasta varem olulise strateegilise sammuna omandatud ABC Supermarkets ASi toidukaupluste integreerimine Selveri tarneahela ning IT süsteemidega, millega saavutati aasta teises pooles supermarketite segmendis hästi toimiv sünergia. 2021. aastal lõpetas supermarketite segment teisegi kaaluka suurprojekti - Kulinaaria OÜ keskköögi tehase uuenduse, mis annab võimaluse toota innovaatilisi ja tervislikke valmistoite, seda oluliselt säästlikumalt ja väiksema keskkonnamõjuga. Suvi oli märgilise tähendusega e-Selverile, mis laienes esimeseks üle-eestiliseks veebitoidukaupluseks, pakkudes nii maapiirkonna elanikele võimaluse osta toidukaupu laiemas sortimendis kui kunagi varem. Grupi 2021. aasta edukale majandustulemusele andis kaaluka panuse Grupi autosegmendi õnnestunud partnerite valik ning varude juhtimise poliitika, mis tõi segmendile rekordilise müügitulu ning kasumi ja kasvatas Baltikumile turuosa. Jätkus turvasegmendi ja I.L.U. kaupluste arendustegevus, suvekuudel toimusid olulised ostukeskkonna renoveerimised ja kontseptsiooniuuendused Tallinna Kaubamaja Ilumaailmas ja Toidumaailmas. Grupi tegevustes tähtsustati veelgi enam keskkonnasäästlikku ning vastutustundliku ärikultuuri arendamist. Alustati CO₂ jalajälje mõõtmisega ning Grupi omanduses olevatel müügipindadel mindi täielikult üle roheelektrole. 2021. aasta investeeringute kogumahuks kujunes 23,2 miljonit eurot.

Tallinna Kaubamaja Grupi tähtsamad sündmused 2021. aastal ja kuni käesoleva aastaaruande avaldamiseni olid järgmised:

- 2021. aasta esimestel kuudel viidi supermarketite segmendis lõpule Comarketi märgi all tegutsenud ABC Supermarketsi keti kaupluste üleviimine Selver ABC märgi alla.
- Kevadel valmis täielikult supermarketite segmendi suurarendusena Kulinaaria keskköögi uus tootmishoone, samuti lõpetati varasema tehasehoone renoveerimine ning tootmishoonete omavaheline ühendamine.
- Alates 1. juunist 2021 laiendas e-Selver e-poe teenuse teeninduspiirkonna üle-eestiliseks. Laienemisega muutus Selver ainsaks Eesti e-toidupoeks, mis toob kulleriga kauba koju igas Mandri-Eesti maakonnas kogu selle ulatuses ning samuti suurematel saartel.
- Augustis avas Kaubamaja Tallinna müügitubas täielikult renoveeritud uuendatud kontseptsiooniga Toidumaailma ning septembris Ilumaailma.
- Aruandeaastal renoveeris Selver täielikult Tartu Jaamamõisa ja Valga Selverid ning laiendas Tallinnas Arsenali Selveri müügipinda. Renoveeritud kauplused said põhjaliku ümberehituse käigus uue sisustuse ja tehnosüsteemid, millega vähendati kaupluste energiakulu ja saavutati võimalikult keskkonnasäästlik lõpplahendus.
- Grupi lojaalsusprogrammi Partnerkaardi klientide arv ületas 697 tuhande piiri hõlmates rohkem kui poolt Eesti elanikest.
- 1. septembrist läks Grupp enda omanduses olevatel kaubanduspindadel täielikult üle roheenergiale ja neil pindadel tarbitav elekter on toodetud 100% taastuvatest energiaallikatest.
- Septembris tegi Grupp otsuse TKM King AS poolt opereeritavate jalatsikaupluste sulgemiseks 2022. aasta jooksul.
- Detsembris andis Finantsinspeksioon Grupi tütarettevõttele TKM Finants AS krediidiandja tegevusloa, mis annab ettevõttele õiguse pakkuda klientidele tarbijakrediiti.
- Selver AS tunnustati tiitliga Eesti Konkurentsivõimelisim jaekaubandusettevõtte 2021.
- E-Selver tunnustati 2021. aasta kõige kasutajasõbralikumaks e-poeks toidukaupade kategoorias ning e-Selveri üle-eestilist kojukandeteenust tunnustati „2021 aasta Logistika tegu“ tiitliga.
- Turvasegmendi ettevõtte Viking Security AS sai Eesti Turvaettevõtete Liidu tunnustused - aasta turvatöötaja, aasta turvategu, aasta turvalahendus.

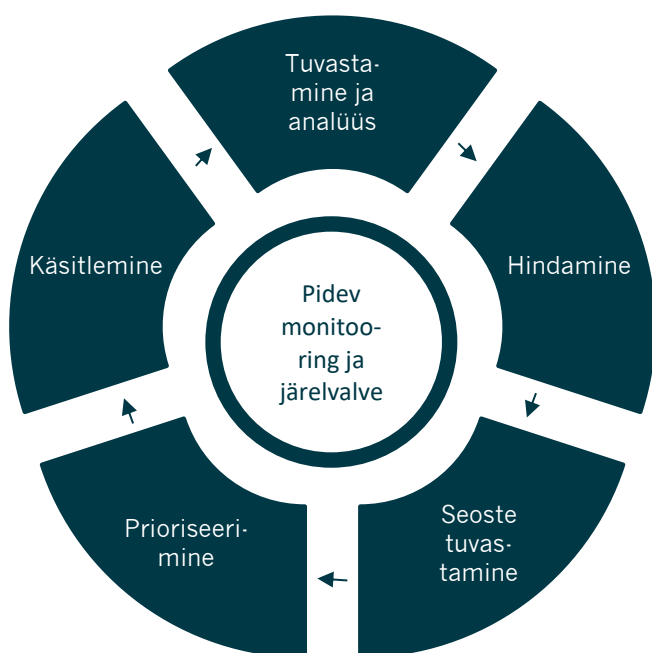
Äritegevuse riskid

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 kontserni 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. Suurimaks riskiteguriks osutus 2021. aastal koroonaviiruse jätkuv levimine koos sellest tingitud tarneraskustega.

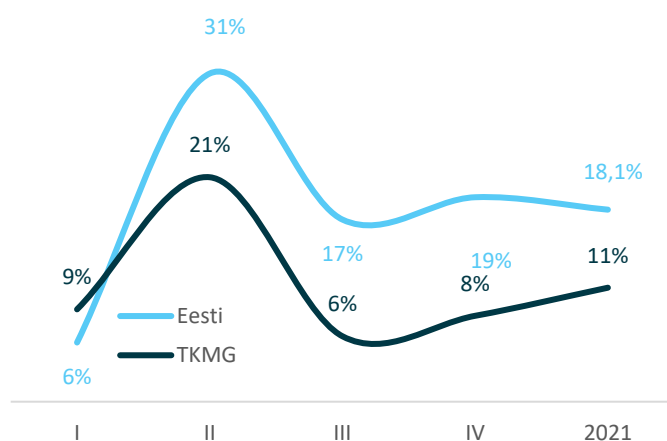
Grupi põhiriskide alla on kaasatud kliimarisikid, mille puhul eraldatakse riskid, mis on seotud kliimaneutraalsele majandusele üleminekuga (nt seadusandlus, regulatsioonid, investeeringud) ja riskid, mis on seotud otseste kliimamuutuste mõjudega (nt looduskatastroofid, elektrikatkestused, ebastabiilne olukord riigis). 2021. 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.

Allpool räägime lähemalt olulisematest riskidest.

Majanduskeskkond

Jaekaubanduse areng on tihedalt seotud üldise majanduskasvu ja –keskkonnaga. Eesti majandus on suutnud koroonatagajärgedega üllatavalt hästi toime tulla ja on jõudsalt taastunud. Statistikaameti andmetel kasvas Eesti majandus 2021. aasta kolmandas kvartalis 8,6% jätkates kiiret taastumist. Statistikaameti sõnul oli kasv jätkuvalt laiapõhjaline. Majanduskasvu vedasid ehituse, info ja side, kinnisvaraalse tegevuse ning veonduse ja laonduse tegevusalad. Majutus ja toitlustus aga jäi 15% maha kahe aasta tagusest tasemest. Analüütikute hinnangul kujuneb Eestist 2021. aastal üks kõige suurema majanduskasvuga euroala riike. Eesti Panga hinnangul ulatub 2021. aasta majanduskasv 8,0%-ni, kuid pidurdub 2022. aastal 2,8%-le. 2021. aasta lõpus pöörasid tarbijahinnad Eestis järsult tõusule näidates siingi euroala kiireimat tõusu. Rekordilisi mitmekordseid kasve tegid aruandeaasta lõpus elektri, gaasi ja kütuse hinnad. 2021. aasta kokkuvõttes kallines elekter 44,5%, gaas 27,5%, bensiin 14,1% ja diislikütus 12,8%. Toidukaupadest kallinesid aastaga enim kartul (23,5%) ja värske köögivili (12,7%). Kokku kasvas tarbijahinnaindeks Eestis 2021. aastal 4,7%, sealhulgas toit ja mitteamkohoolsed joogid kallinesid 1,8% ja riietus ning jalatsid 0,4%. Hinnakasvu peamiseks põhjuseks peavad analüütikud kõrget nõudlust, mida ei ole suudetud koroonapiirangute ja karantiinide tõttu pakkumistega katta. Hinnangute kohaselt jätkub hinnakasv 2022. aasta esimeses pooles, laienedes järjest enam nii teenustele kui ka kaupadele. 2022. aastaks ennustab Eesti Pank hinnatõusuks 6,9%. Statistikaameti viimaste avaldatud andmete alusel kasvas keskmine brutokuupalk aastatagusega võrreldes 2021. aasta III kvartalis 7,8%. Vabade ametikohtade arvu kiire kasv annab märku ettevõtteid kimbutavast suurest tööjõukitsikusest, mis ühtlasi viitab jõulisele palgakasvule ka tulevikus. 2021. aasta kokkuvõttes oodatakse keskmise palga kasvuks Eesti Panga hinnangul 6,8%, 2022. aastal aga juba 8,3%.

Jaekaubanduse kasv jooksevhindades ja Grupi müügitulu kasv



Jaekäibe kogumaht Eestis 2021. aastal kasvas Statistikaameti andmetel jooksevhindades 18,1%. Kõige enam kasvasid jaemüük posti või interneti teel (37,9%), mootorikütuse (29,5%), mootorsõidukite, nende osade ja lisaseadmete (25,0%) ning majatarvete müük (24,6%). Müügitulu spetsialiseerumata kauplustes (ülekaalus toidukaupad) kasvas 2021. aasta kokku 6,1%, olles seega üks kõige aeglasema kasvuga valdkond. AMTELi andmetel müüdi Eestis 2021. aasta kokkuvõttes 22 336 uut sõiduautot ehk 19,1% enam kui 2020. aastal. Aruandeaasta lõpus oli Eesti tarbijate kindlustunne küll veel allpool pandeemia-eelset taset, kuid pered olid oma rahalist olukorda hinnanud optimistlikult viimaste aastate parimaks.

Koroonaviiruse mõju

Aruandeaasta alguses vaktsineerimisprogrammidele pandud suured lootused viiruse leviku kiireks piiramiseks ja normaalse elu taastamiseks osutusid liialt optimistlikuks. Suurem viirusepuhang jõudis Eestisse 2021. aasta kevadel, kui vaktsineerimisega oli alles algust tehtud. Viiruse tõkestamiseks seati ranged piirangud, mis mõjutasid 2021. aasta majandustulemust. Peamiselt puudutasid need Kaubamajade segmenti kauplusi, millest enamused suleti seitsmeks nädalaks (2020. aastal olid samad kauplused suletud kuus nädalat). Suletud olid Kaubamaja moe- ja tööstuskaupade maailmad ning kõik I.L.U. kosmeetikakauplused, ABC Kinga ning SHU jalatsikauplused. Grupp rakendas mitmeid abinõusid nii oma klientide kui ka töötajate turvalisuse tagamiseks. Desinfitseerimis- ning isikukaitsevahendite kulutati sarnaselt aasta varasemaga ligi 1 miljon eurot. Riik kattis Grupi taotluse alusel piirangute tõttu suletud üksuste töötajate töötasu ning ettevõtluse toetuspaketi raames tegevuskulusid kokku 1,6 miljoni euro ulatuses (aasta varem saadi riiklikke tegevustoetusi 1,3 miljoni euro ulatuses). Vaatamata saadud toetustele ei saa Covid-19 negatiivset mõju äritulemusele alahinnata. Arvestades muuhulgas Grupi strateegilist otsust pandeemiaolukorras veelgi keerulisemaks muutunud konkurentsituatsioonis jalatsiäri lõpetada, jäi Kaubamajade segment aasta kokkuvõttes kahjumisse.

Aruande avaldamise ajaks on Eestis kiiresti levimas koroonaviiruse uus tüvi, mis põhjustab varasemast vähem tõsisemat haigestumist ja annab lootust, et Covid-19st on saamas tavaline hooajaline viirus. Samuti on Euroopa Raviamet lubanud turule esimese Covid-19 ravimi.

Ehkki alanud majandusaasta toob siiski palju ebakindlust, on Grupil võimekus olukorraga kiiresti kohaneda ning paindlikult reageerida. Grupp jälgib pidevalt muutuvaid ohuhinnanguid ning tegeleb jooksvalt viiruse mõjude analüüsiga. Hindame, et viirusest tingitud majandusmuudatused ei avalda mõju Grupi jätkusuutlikkusele.

Äritegevuse hooajalisus

Grupi äritegevuses esineb teatavaid hooajalisi kõikumisi. Jaekaubandusele iseloomulikult on esimese kvartali müügitulu ligikaudu 8% madalam ja neljanda kvartali müügitulu ligikaudu 6% 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 kõrge konkurentsitihedusega. Selveri supermarketite segmenti on sisenemas uue tulijana Saksa odavpoekett Lidl. Supermarketite turusegmenndis on just Eestis kõigist Balti riikidest kõige tihedam konkurents ja kõige madalamad juurdehindlused. See annab alust arvata, et uue konkurendi tulek mõjutab paljusid turuosalisi, sest Lidl saab turuosa võita vaid teiste turuosaliste arvelt. Seejuures on täheldada klientide jätkuvat eelistuste ja teadlikkuse tõusu kodumaise puhta toidukauba suhtes, mis loob potentsiaali Selveri konkurentsivõimekuse hoidmiseks ning kasvatamiseks.

Viimasel paaril aastal on koroonakriisi liikumispääringud survestanud nii suuri kui väikeseid kaupmehi välja arendama või laiendama e-poe müükide võimekust. E-poodide käibemahud on plahvatuslikult kasvanud ja toonud turule hulga uusi tegijaid. Toidukaupade internetimüügi turule on uue kontseptsiooni ja osalisena lisandunud Bolti ja Wolti pimepood, kes pakuvad toidukaupade piiratud sortimendile kojuveo teenust suuremates Eesti linnades. Grupi toidukaupade internetimüügi pakkuja e-Selver pakub kojuveo teenust üle-eestiliselt, laia sortimendi ja konkurentsivõimeliste hindadega. Grupi moekaubanduse e-pood konkureerivad globaalse turuga omades kohaliku tarbija jaoks eeliseid neile paremini sobiva sortimendi, tarnekiiruse, teeninduskvaliteedi ja usaldusväärsuse osas.

Isikuandmete kaitse

Grupp peab isikuandmete korrektset ja õiguspärasest 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 kontrollimehhanismide loomise. Grupi eesmärgiks on tagada klientide ja personali isikuandmete tõhus ja maksimaalne kaitse ning isikuandmete töötlemise vastavus kehtivatele õigusaktidele. Grupp kasutab isikuandmete kogumisel, säilitamisel ja töötlemisel asjakohaseid ja piisavaid tehnilisi ja korralduslikke turvameetmeid, mis tagavad isikuandmete järjepideva korrektse ja turvalise töötlemise.

Grupiülene andmekaitse spetsialist tegeleb regulaarselt Grupi ja tütarettevõtete teavitamise ja nõustamisega seoses andmekaitse õigusaktidest tulenevate õiguste ja 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 kaasneda mitmed finantsriskid, millest olulisemat mõju avaldavad likviidsusrisk, krediidirisk ja tururisk (s.h. valuutakursi risk ja intressimäärarisk). Finantsriskide juhtimine on ettevõtte juhatuse pädevuses ja sisaldab riskide määramist, mõõtmist ja maandamismeetmete tõhususe kontrollimist. Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Finantsriskide juhtimisel juhindub Grupis sisemiselt kehtestatud riskijuhtimise strateegiast. Järelevalvet juhatuse poolt riskide maandamiseks võetud meetmete üle teostab ettevõtja nõukogu.

Likviidsuse ehk ettevõtte tegevusest tulenevate kohustuste täitmiseks piisavate rahaliste vahendite olemasolu efektiivseks tagamiseks on loodud Tallinna Kaubamaja Grupp ASi ja tema tütarettevõtjate pangakontode ühtne kontsernikonto, mis võimaldab kontsernikonto liikmetel kasutada kontsernikonto rahalisi vahendeid kokku lepitud limiitide piires. Majandusaasta lõpu seisuga oli Grupil vabu rahalisi vahendeid sularaha ja pangakontode näol 30,0 miljonit eurot (2020: 32,8 miljonit eurot). Käibekapital oli 31. detsember 2021 seisuga negatiivne 33,0 miljonit eurot (2020: negatiivne 26,3 miljonit eurot). Negatiivne käibekapital on kõrge varude käibekiirusega

jaekaubandusettevõtetes tavapärane. Grupil on lühiajaliste kohustuste katteallikana jätkuvalt tugev igapäevane äritegevuse rahavoog. Juhtkonna hinnangul ei ole Grupil likviidsusprobleemi.

Krediidirisk on risk, et ettevõtte 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. Tulenevalt jaemüügi spetsiifikast ei ole Grupp avatud olulistele krediidiriskidele. Seisuga 31. detsember 2021 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 18,6 miljonit eurot (2020: 15,3 miljonit eurot).

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane 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 intressimäära tõustes võib kohustustelt tasutavate intressikulude suurenemine märkimisväärselt mõjutada Grupi tegevuse tulemuslikkust. Grupi intressirisk tuleneb peamiselt pikaajalistest EURIBORiga seotud ujuva intressimääraga laenukohustustest. Majandusanalüütikute hinnangul ei ole EURIBORi intressimäärade olulist tõusu 2022. aastal ette näha. Juhul, kui siiski ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2021 seisuga olnud 1 protsendipunkti võrra kõrgemad, oleks see suurendanud Grupi finantskulu 1,1 miljoni euro võrra.

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

Majandustulemused

FINANTSNÄITAJAD 2017-2021

| <i>miljonites, EUR</i> | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--------------------------------------|------------|-----------|-----------|-------------|------------|
| Müügitulu | 651 | 681 | 717 | 742 | 822 |
| <i>Müügitulu muutus</i> | <i>9%</i> | <i>5%</i> | <i>5%</i> | <i>3%</i> | <i>11%</i> |
| Brutokasum | 166 | 174 | 182 | 185 | 214 |
| EBITDA | 50 | 51 | 71 | 63 | 80 |
| Ärikasum | 37 | 37 | 40 | 28 | 41 |
| Maksueelne kasum | 36 | 37 | 38 | 24 | 36 |
| Puhaskasum | 30 | 30 | 32 | 19 | 32 |
| <i>Puhaskasumi muutus</i> | <i>16%</i> | <i>2%</i> | <i>4%</i> | <i>-39%</i> | <i>64%</i> |
| Müügitulu töötaja kohta | 0,156 | 0,159 | 0,168 | 0,163 | 0,169 |
| Brutorentaablus | 26% | 26% | 25% | 25% | 26% |
| EBITDA marginaal | 8% | 7% | 10% | 9% | 10% |
| Opereerimisrentaablus | 6% | 5% | 6% | 4% | 5% |
| Maksueelse kasumi marginaal | 6% | 5% | 5% | 3% | 4% |
| Puhasrentaablus | 5% | 4% | 4% | 3% | 4% |
| Omakapitali osakaal | 52% | 55% | 43% | 37% | 38% |
| Omakapitali tootlus (ROE) | 14% | 14% | 14% | 9% | 14% |
| Varade tootlus (ROA) | 8% | 8% | 7% | 3% | 5% |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,9 | 1,1 | 1,0 | 0,8 | 0,8 |
| Võlakordaja | 0,5 | 0,5 | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| Varude käibekiirus | 6,6 | 6,6 | 6,8 | 7,2 | 8,3 |
| Keskmine töötajate arv | 4 182 | 4 283 | 4 273 | 4 558 | 4 864 |

Brutokasum = müügitulu – müüdnud 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%

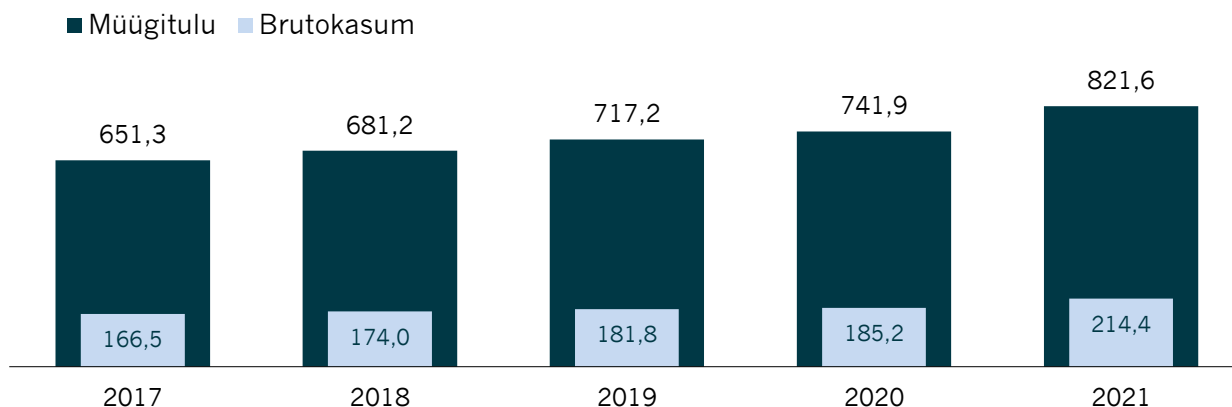
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / keskmine varade maht * 100%

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

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused

Võlakordaja = kohustused kokku / bilansimaht

Tallinna Kaubamaja Grupp AS müügitulu ja brutotulu 2017 – 2021 (miljon eur)



Tallinna Kaubamaja Grupi 2021. aasta konsolideeritud auditeeritud müügitulu oli 821,6 miljonit eurot, kasvades võrreldes 2020. aasta tulemusega, mil müügitulu oli 741,9 miljonit eurot, 10,7%. Grupi 2021. aasta puhaskasum oli 32,0 miljonit eurot, mis ületas eelnenud aasta tulemust 64,2%. Maksueelne kasum oli 2021. aastal 36,5 miljonit eurot, kasvades aasta varasemaga võrreldes 52,3%.

Koroonapandeemiaga toimetuleku paranedes kasvas klientide tarbimisjulgus paisutades 2021. aasta kokkuvõttes kaubandusettevõtete müügitulu Eestis rekordilised 18,1%. Vaatamata sellele, et müügitulu kasvatasid kõige enam kütuse ja elektroonika jaemüügi segmendid, kus Grupp tegev ei ole, andis tarbijate kindlustunne hoogu ka Grupi müügitulemusel, kasvatasid kõigi Grupi segmentide müüke. Piirangute perioodil turvaliselt e-poodi külastama harjunud kliendid jätkasid jõudsalt Grupi e-poodide külastamist. Kasumi ja kasumlikkuse kasvu toetas 2020. aasta keskel supermarketite segmendile lisandunud kaupluste edukas integreerimine ja keskusköögi tootmiseadmete uuendused, samuti autosegmenti edukas müügitegevus. Aruandeaasta viimastel kuudel survestasid Grupi kasumit energiahindade varasemast oluliselt kiirem kasv ja tööjõupuudusest tingitud tööjõukulude kiirenenud kasv. Kinnisvarasegmentis mõjutas 2021. aasta kasumit kinnisvarainvesteeringute ja põhivarade üleshindlus summas 2,2 miljonit eurot. Grupi puhaskasumit vähendas 2,9 miljoni euro võrra IFRS 16 kohane rendilepingute arvestuslik kahjum (2020. aastal oli vastav näitaja 2,4 miljonit eurot).

Grupi varade maht 31. detsembri 2021 seisuga oli 635,3 miljonit eurot, kasvades võrreldes 2020. aasta lõpu seisuga IFRS 16 mõju kõrvale jättes 2,1%. Grupi bilanssi mõjutas aruandeaastal läbi viidud Grupi põhivara maade ja ehituste ümberhindlus, mille tulemusel kasvas Grupi põhivarade väärtus 9,3 miljoni euro ulatuses. Sama summa lisandus omakapitali ümberhindluse reservidesse.

Aruandeperioodi lõpul oli püsiklientide arv üle 697 tuhande kasvades aastaga 0,4%. Püsiklientide osatähtsus kontserni käibes oli 85,5% (2020. aastal oli see 86,7%).

Investeeringud

Grupp investeeris põhivara soetusse 2021. aastal 23,2 miljonit eurot (28,3 miljonit eurot 2020. aastal). Sealhulgas 22,7 miljonit eurot investeeriti materiaalsesse põhivarasse ning 0,5 miljonit eurot immateriaalsesse põhivarasse.

Supermarketite ärisegmendis tehti 2021. aastal investeeringuid 13,6 miljoni euro ulatuses (2020. aastal 22,1 miljoni euro ulatuses). Aruandeperioodil jõudis lõpuni Comarketi märgi all tegutsenud ABC Supermarketsi keti kaupluste üleviimine Selver ABC märgi alla. Põhjaliku uuenduskuuri läbisid Tartu Jaamamõisa ja Valga Selverid ning laiendati Tallinnas Arsenali Selveri müügipinda. Soetati SelveEkspressi iseteeninduskassade tarbeks arvutustehnikat, jätkati kaupluste üleminekut digitaalsetele hinnasiltidele ning uuendati Selveri kaupluste sisustust ja seadmeid. Täiendavalt teostati investeeringud Selveri e-poe tarkvaraplatvormi uuenduste tarbeks. Lõpetati Kulinaaria keskusköögi uus tootmishoone ning varasema tehasehoone renoveerimine ja tootmishoonete omavaheline ühendamine.

Kaubamaja ärisegmendis tehti investeeringuid 6,8 miljoni euro ulatuses (2,6 miljonit eurot 2020. aastal). Ulatusliku renoveerimise läbis Kaubamaja Tallinna müügi- ja toidumaailm ning uue näo sai Tallinna müügi- ja toidumaailm. Kaubamaja ärisegmendis raporteeritava Partnerkaardi lojaalsusprogrammi raames investeeriti „osta kohe, maksa hiljem“ lahenduse tarkvaraarendusse.

Autosegmendi investeeringute maksumuseks 2021. aastal oli 0,3 miljonit eurot (1,8 miljonit eurot 2020. aastal), millega täiendati müügisalongide ja remondiosakonna sisseseadeid.

Turvateenuste ärisegmendis investeeriti 2021. aastal 0,1 miljonit eurot (1,0 miljonit eurot 2020. aastal) rahaveo ning jälgimisteenuste teostamiseks vajaliku tehnika soetamiseks.

Kinnisvara ärisegmendi investeeringute maksumuseks oli 2,4 miljonit eurot (0,8 miljonit eurot 2020. aastal). 2021. aastal soetati Laulasmaa Selveri kinnistu ning ärimaa Harjumaal.



Ärisegmendid

| <i>miljonites, EUR</i> | 2020 | 2021 | % |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Müügitulu | 741,9 | 821,6 | 10,7% |
| Supermarketid | 524,4 | 569,0 | 8,5% |
| Kaubamaja | 88,8 | 93,4 | 5,2% |
| Autokaubandus | 117,6 | 145,8 | 24,0% |
| Turvasegment | 6,0 | 8,2 | 35,9% |
| Kinnisvara | 5,1 | 5,3 | 3,1% |
| EBITDA | 63,1 | 80,2 | 27,0% |
| Supermarketid | 25,1 | 31,8 | 26,9% |
| Kaubamaja | 1,7 | 1,8 | 5,6% |
| Autokaubandus | 3,1 | 8,4 | 174,3% |
| Turvasegment | 0,3 | 0,4 | 24,0% |
| Kinnisvara | 14,5 | 17,4 | 20,1% |
| IFRS 16 | 18,5 | 20,4 | 10,1% |
| Puhaskasum | 19,5 | 32,0 | 64,2% |
| Supermarketid | 14,0 | 18,4 | 31,2% |
| Kaubamaja | -1,9 | -1,1 | -40,0% |
| Autokaubandus | 1,8 | 6,9 | 283,8% |
| Turvasegment | 0,0 | 0,0 | -87,2% |
| Kinnisvara | 8,0 | 10,7 | 33,4% |
| IFRS 16 | -2,4 | -2,9 | 17,8% |

Supermarketid

Supermarketite ärisegmendi 2021. aasta konsolideeritud müügitulu oli 569,0 miljonit eurot, kasvades aasta varasema perioodiga võrreldes 8,5%. Kuu keskmine kaupade müügitulu müügi pinna ruutmeetrile oli 2021. aastal 0,40 tuhat eurot, ületades eelnenud aasta vastavat näitajat 2,6%. Võrreldavate kaupluste kaupade müügitulu müügi pinna ruutmeetri kohta oli 2021. aastal 0,42 tuhat eurot, kasvades aasta varasemaga võrreldes 3,0%. 2021. aasta supermarketite segmendi maksueelne kasum oli 20,5 miljonit eurot, kasvades võrrelduna eelnenud aastaga 5,0 miljonit eurot. Aasta puhaskasum oli 18,4 miljonit eurot, kasvades võrrelduna eelnenud aastaga 4,4 miljonit eurot. Alates 1. juunist 2020 sisaldavad Supermarketi segmendi tulemused ABC Supermarketsi tulemusi. Kauplustest tehti 2021. aastal 42,8 miljonit ostu, mis oli baasaastast 6,2% enam.

Sarnaselt kogu Eestiga mõjutasid supermarketite segmenti 2020. aasta märtsis alanud COVID-19 viirusega seonduvalt klientide ostukäitumise ning tarbimisharjumuste muutused. Need on toonud kaasa väljakutseid kaupadega opereerimisel ning jätkuvalt suurendanud kulutusi klientide ning töötajate isikukaitsevahenditele.

Selveri tulemust mõjutas 2020. aasta II kvatalis omandatud ABC Supermarkets AS, millega Selveri kaupluste arv suurenes 19 kaupluse võrra. 2021. aasta veebruaris ühe kaupluse müügitegevus lõpetati ja aruandeaasta lõpuga jätkus müügitegevus 18-nes lisandunud kaupluses. 2021. aastal on Selver laiendanud ühe kaupluse müügi pinda ning renoveerinud kaks kauplust, neist ühe neljandas kvatalis, mil see oli klientidele suletud kuus nädalat. Tulemuste võrreldavust mõjutab veel baasperioodis 2020. aasta juulis avatud uus Selver ja kolme Selveri kaupluse renoveerimine, kahe kaupluse müügi pinna laiendamine, ühe kaupluse sulgemine ning liigaasta mõju. 2021. aastal viidi lõpule Comarketi märgi all tegutsevate kaupluste üleviimine Selver ABC märgi alla ning tehti IT-tarkvara uuendusi Delice kaupluses ja Solaris Toidupoos. Delice ja Solarise kauplustes avati klientidele Delice Express teenus – kui varasemalt oli nendes kauplustes iseteeninduskassad, siis nüüd on lisatud võimalus sooritada oste mugavalt puldiga. Kaupluste uue kaubamärgi alla toomise ja IT-tarkvara uuenduse protsessiga kaasnesid mõnepäevased kaupluste sulgemised seadmete vahetuseks ning ühekordsed kulud ja investeeringud. Jätkunud on tegevused Selver ABC märgi all töötavate kaupluste sortimendiga ning kogu Selveri keti hõlmavate

tööprotsesside efektiivistamisega. Kolmandas kvartalis rebränditi neli väiksemat Selver kauplust Selver ABC kaubamärgi alla. 2021. aastal tehti investeringuid populaarsesse SelveEkspressi teenusesse. Uuendati SelveEkspressi tehnoloogilist platvormi, lisati täiendavaid terminale kauplustesse, kus klientide huvi teenuse vastu on oluliselt kasvanud ning alustati SelveEkspressi teenuse avamist Selver ABC kauplustes. Supermarketite segmenti kuuluv Kulinaaria OÜ, mis kliendile on tuttav Selveri Köögi kaubamärgina, sai 2021. aastal valmis tehase juurdeehituse, mille käigus tootmispinna suurus kahekordistus ja ulatub nüüd üle 6000 ruutmeetri. Uus tootmishoone on Baltimaade oma ala moodsaim. 2021. aasta Selveri Köögi käibekasv oli 13%. Uute tootmisseadmete abil on optimeeritud tootmisprotsesse ja vähendatud käsitöö mahtu, mis on võimaldanud vähendada toomiskulusid.

Võrrelduna 2020. aastaga, milles juba sisaldub oluline e-kaubanduse mahu kasv võrreldes 2019. aastaga, on e-Selveri tellimuste arv aastaga ligi poole juurde kasvanud. 2021. aasta algusest on mitmeetapiliselt laiendatud e-Selveri teeninduspiirkonda, mis juunikuust alates katab kogu mandri Eesti ja suuremad saared.

Aasta kasumi kujunemisele avaldasid eelkõige olulist positiivset mõju head käibe tulemused, eriti soojade ilmadega suveperioodil ning tootegruppides, mida eelnenud aastal Covid-19 levik negatiivselt mõjutas. Negatiivselt mõjutasid kasumit kiirem tööjõukulude kasv ja ABC Supermarketsi ostu ning Selveri märgi alla toomisega seotud kulud. Tööjõu nappus tööturul on kaasa toonud palgasurve. Samuti tingis tööjõukulude ajutise kasvu ABC Supermarketi kaupluste protsesside integreerimine Selveri lahendusse, suurem tööjõuvajadus e-kaubanduse segmendis, kus teenuse pakkumine on võrreldes füüsilise poega ressursimahukam, ning suuremad kulutused töötajate kasvanud haiguspäevade katteks. Kasumile avaldavad mõju ka energiahinnad, mis on tõusnud tavapärasest kohati kordades kõrgematele tasemetele.

Kaubamajad

Kaubamajade segmendi 2021. aasta müügitulu oli 93,4 miljonit eurot, ületades eelnenud aasta müügitulu 5,2%. Segmendi 2021. aasta maksueelne kahjum oli 0,7 miljonit eurot. Kahjum vähenes aastaga 0,7 miljonit eurot.

Kaubamaja 2021. aasta müügitulemust mõjutas kevadperioodil pandeemia tõttu välja kuulutatud eriolukord, mille tagajärjel sulges Kaubamaja seitsmeks nädalaks kõik tööstuskaupade maailmad nii Tallinnas kui ka Tartus. Avatuks jäid ainult Toidumaailmad. Kaubamaja taasavati 2. mail. 2020. aastal olid kaubanduskeskused suletud kuus nädalat. Taasavatud müügitulemused olid nõudlus suvekaupade järele suur ja suvised allahindluskampaaniad olid edukad. Kaubamaja tegevuskasumit mõjutas negatiivselt Tallinna Ilu- ja Toidumaailma renoveerimine suvekuudel, kus Tallinna Toidumaailma suleti remondiks 25. juunil ja taasavati täiesti uuenenuna 26. augustil. Klientide huvi uuenenud maailmade vastu oli suur. Sügishooaja kampaaniad, mis algasid Ilu Ajaga septembris, Osturalli oktoobris ja lõpuks ka jõulumüügid, olid läbi aegade edukamad. Kaubamaja 12 kuu keskmine müügitulu müügitulemuse ruutmeetri kohta oli 0,3 tuhat eurot kuus, mis on 4,4% kõrgem kui eelnenud aasta samal perioodil.

I.L.U. kosmeetikakaupluse opereeriva OÜ TKM Beauty Eesti 2021. aasta müügitulu oli 5,5 miljonit eurot, mis on 2020. aastaga võrreldes 11,5% enam. 2021. aasta kasum oli 0,2 miljonit eurot, mis oli 2020. aasta tulemusest parem 0,1 miljonit eurot. I.L.U. kaupluste 2021. aasta tulemustele avaldasid positiivset mõju õnnestunud sortimendilaiendused uutele kaubagruppidele ning õnnestunud jõulumüügid aasta lõpus.

Alates 01.04.2021 Kaubamajade segmendis raporteeritava TKM King AS poolt opereeritavate jalatsi-kaupluste müügitulu oli 2021. aastal 6,1 miljonit eurot. Võrreldes aasta varasemaga vähenes müügitulu 11,0%. 2021. aasta kahjum oli 2,8 miljonit eurot. Aasta varasemaga võrreldes suurenes kahjum 1,1 miljoni euro võrra. Lähtuvalt aruandeaasta septembris Grupi poolt tehtud strateegilisest otsusest väljuda 2022. aasta jooksul jalatsiärist, alustati aasta viimastel kuudel järkjärgulist varude realiseerimist ja tehti ettevalmistusi kaupluste sulgemiseks. Ärikahjumit suurendas kaupluste sulgemiskuludega seotud reservide moodustamine.

Autokaubandus

Autokaubandussegmendi 2021. aasta müügitulu oli 145,8 miljonit eurot, mis ületas eelnenud aasta müügitulu 24,0%. Aastaga müüdi kokku 5 885 uut sõidukit. Segmendi 2021. aasta puhaskasum oli 6,9 miljonit eurot, olles 5,1 miljoni euro võrra suurem aasta varasemast kasumist. Segmendi 2021. aasta maksueelne kasum oli 7,4 miljonit eurot, ületades 2020. aasta maksueelset kasumit 5,3 miljoni euro võrra.

Segmendi müügitulemust mõjutas auto koostisosade puudusest tingitud uute sõidukite defitsiit ning kättesaadavus. Ettevaatav varude planeerimine andis võimaluse Grupi autosegmendil välja paista ning tõusta KIAga oktoobrikuus enimmüüdud sõiduautoks Eestis. Suurenenud nõudluse tingimustes kasvas müügitulemuse ja kogu segmendi kasumlikkus.

Turvasegment

Turvasegmendi 2021. aasta grupiväline müügitulu oli 8,2 miljonit eurot, kasvades aasta varasemaga võrreldes 35,9%. Kõige kiiremat kasvu näitas jätkuvalt rahavedude valdkond. 2021. aasta maksueelse kasumiga jäädi nulltasemele, mis on sarnane aasta varasema tulemusega.

2021. aasta tervikuna oli turvasegmenstile intensiivne arengute ja kiirete muutuste aasta. Ettevõtte kõik valdkonnad kasvasid oma ärimahtusid ja kohanesid edukalt muutlikes tingimustes. Kasumlikkusele suurim negatiivne mõju oli aasta viimaste kuude energiahindade kasv ja tööjõupuudus, mis tõstsid märkimisväärselt tööjõukulusid.

Kinnisvarad

Kinnisvarade segmendi 2021. aasta grupiväline müügitulu oli 5,3 miljonit eurot. Müügitulu kasvas eelnenud aastaga võrreldes 3,1%. Segmendi 2021. aasta maksueelseks kasumiks kujunes 12,1 miljonit eurot. Maksueelne kasum kasvas eelnenud aastaga võrreldes 19,9%. Segmendi kasumit mõjutas iga-aastane kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele hindamine, mille tulemusena kasum kasvas 2,2 miljonit eurot.

Koroonapandeemia avaldas segmendi müügitulule mõju kogu 2021. aasta vältel. Suuremat mõju avaldasid piirangud Tallinna kesklinnas asuvatele üüripindadele ja toitlustus- ning meelelahutusasutustele. Tartu Kaubamaja keskus on võrreldes aasta varasemaga viiruse tõkestamise piirangutest kiiresti taastunud. Segmendi müügitulu ja kasumi kasvu toetasid II poolaastal Läti kinnisvaraettevõttes grupivälisetele osapooltele üürile antud äripinnad. III kvartalis müüdi Saare maakonnas asunud kinnistu.

2022. aasta strateegilised suunad

Ettevõtte edukuse võtmeks on paindlikkus ja klientide soovidega kaasas käimine. 2022. 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.

Viimastel aastatel mitmekordselt kasvanud Grupi e-poodide tellimuste mahud ning nende õigeaegne ja täpne täitmine on nõudnud kiireid ja radikaalseid ümberkorraldusi nii korjeprotsessides kui kaupade kliendini toimetamisel. Toidukaupu müüva supermarketite segmendi online tellimuste teeninduspiirkond laienes 2021. aastal üle-eestiliseks ning e-Selver jõuab nüüd kojuveoga kõigi Eesti elanikeni. Klientide tellimusmugavuse parandamiseks on 2022. aastal kavas integreerida uuenenud e-kaubanduse tarkvaraplattformile klientide poolt armastatud Selveri Köögi tellimiskeskond, mis lubaks klientidel mugavalt lisaks toidupoel valikule tellida ühtse tellimusega ka Selver Köögi peolauatooteid. Kaubamaja e-poega on samuti plaanis üle minna uuele tarkvaralahendusele, millega parandatakse veelgi klientide kasutusmugavust ja lisatakse erinevaid funktsionaalsusi. Erinevalt tavapoest ei võimalda e-poe väljapanek klientidel toodet enne ostmist puudutada ega proovida, mistõttu on kriitise tähtsusega anda e-poes toodetest lisaks põhjalikule tooteinfole edasi teravad, selged, värvilised ja erksad kujutised. Kujutiste parandamiseks ja klientidele paremate tooteülevaadete andmiseks on Kaubamajal kavas uuendada e-poe fotostuudio tehnoloogiat.

Supermarketite segmendil on 2022. aastal kavas renoveerida kuni 4 ja avada vähemalt 3 uut kauplust hoolega kaalutud asukohtades, mis tagaks Selverile jätkuvalt tugeva positsiooni jaekaubandusturul. 2022. aasta lõpus on plaanis avada Kurna külla rajatava IKEA kaubamaja kõrval hüpermarket üldpinnaga 6000 m². Lisaks hüpermarketile Kurnas on plaanis avada supermarketid Tabasalu Keskuses ja Lasnamäe Priisle Kodu arenduses. Kui Tabasalu ja Priisle supermarketid hakkavad teenindama eelkõige kohalikke elanikke, siis Kurnasse rajatav Selveri hüpermarket moodustab koos IKEA kaubamajaga osa Tallinna ringtee äärde tekkivast kaubandussünergiast, mis lisaks ümbritsevate Jüri, Kiili, Assaku ja Luige elanikele teenindab ka ülejäänud Eestit.

Supermarketite segmenti kuuluv Kulinaaria OÜ, mis on kliendile tuttav peamiselt Selveri Köögi kaubamärgi toodete kaudu, sai 2021. aastal valmis tehase juurdeehituse, mille käigus tootmispinna suurus kahekordistus. Uus tootmishoone on Baltimaade oma valdkonna moodsaim, võimaldades toota värskeid tooteid kunstlikke säilitusaineid lisamata ning ökoloogiliselt väiksema jalajäljega. 2022. aasta väljakutseks on tooteportfelli laiendamine ning tootmismahude kasvatamine.

Kaubamaja Tallinna uue müügitulu edukast arhitektuurivõistluse läbiviimisest on möödas üle nelja aasta, kuid ehituslikult on võimalik kvartali hoonestamisega alustada pärast Tallinna linna poolt vajalike projekteerimistingimuste väljastamist, mistõttu Kaubamaja uue hoone ehitustööde algus on veel lahtine. 2022. aasta alguses on plaanis Kaubamaja Tallinna müügitulujas Naistemaailma täielik renoveerimine, mis peaks uuenenuna avatama 8. märtsil. 2022. aastal alustatakse ka Kaubamaja Tartu müügitulu Toidumaailma uue kontseptsiooni väljatöötamise ja planeerimisega.

I.L.U. kosmeetikakaupluste 2022. aasta eesmärgiks on alustada I.L.U. kaupluste kontseptsiooniuuendustega ja renoveerida kaks kauplust. Samuti on kavas suurendada e-poe komplekteerimisvõimekust laiendades e-poe ladu.

Grupi autokaubanduse segment on aruandeaastal sektori tärneraskustest tingitud langusele hästi vastu pidanud. 2022. aastal on fookuses klienditeeninduse taseme jätkuv tõstmine ning vastutustundliku ettevõtluse edendamine.

Turvasegmendi 2022. aasta eesmärkideks on laiendada tegevust kõigis tänastes ärisuundades. Kasvupotentsiaali nähakse nii tehnilise kui mehitud valde osas, aga ka sularahaveo ja inventeerimisteenuste äriiiniides. Jätkatakse valve-, läbipääsu- ja videojälgimissüsteemide projekteerimist, ehitust ja hooldust.

Grupi ettevõtteid ühendav lojaalsusprogramm Partnerkaart keskendub 2022. aastal jaekaubandust toetavate finantsteenuste arendamisele ning füüsilist kliendikaarti asendava digilahenduse loomisele. 2021. aastal omandas Grupi tütarettevõtte TKM Finants AS krediidiandja tegevusloa, mis annab ettevõttele õiguse pakkuda klientidele tarbijakrediiti. Kaupmeeste poolt pakutavad erinevad maksevõimalused on tänasel päeval kaubanduses möödapääsmatud ning nende eelis kliendile on kiirus ja mugavus ning lepingu sõlmimine otse kaupmehega. Rohkem kui aasta tagasi alustas Grupp Partner Kuukaardi ostulimiidi väljastamist, mille kasutamisel on kliendil võimalus ostude eest tasuta kord kuus arve alusel. Partner Kuukaart on hästi vastu võetud ja järgmise sammuna on klientidele kavas pakkuda järelmaksutooteid. 2022. aasta kevadel on valmimas Partnerkaardi äpp, mis võimaldab klientidel paari minutiga muuta oma telefon digitaalseks rahakotiks, nutikaks ostupuldiks ja virtuaalseks väravaks Kaubamaja, I.L.U. ja Selveri e-poodidesse. Partner äpi kasutamisel on mõeldud põhjalikult klientide digiturvalisusele. Kõik maksed ja äppi laetud andmed saavad olema kaitstud kasutaja valitud salakoodi, sõrmejälje või näotuvastusega. Iga ostuga kaasneb mobiilne kviitung, mille leiab Partner äpi menüüvalikust. Äpi kaudu on kavas muuta Grupi e-poodidesse sisenemine veelgi mugavamaks, kuid samas turvaliseks, ühe nupuvajutusega sisenemiseks.

Aastal 2021 jätkas Grupp põhjaliku jätkusuutlikkuse strateegia loomist. Teostati Grupi tegevuse mõjuanalüüs, analüüsiti ÜRO Kestliku Arengu Eesmärgid (United Nation Sustainable Development Goals) ning valiti fookusteemad. Koostöös välise partneriga teostati tagasiulatuvalt Grupi süsiniku jalajälje arvutused (skoop 1-2 mõõtmine aastatel 2015-2021) ning viidi läbi grupiülene energიაaudit, mille käigus kaardistati Grupi energiatarbimine ja säästupotentsiaal. Eelmainitud tegevuste tulemuse põhjal on võimalik lisada jätkusuutlikkuse strateegiasse konkreetsed lühi- ja pikaajalised eesmärgid, mis muuhulgas toetavad nii Euroopa Liidu kui ka Eesti Vabariigi kliimaeesmärgid ja tagavad Grupi pikaajalise kestlikkuse. Strateegias kirjeldatud eesmärkide tulemuslikkuse hindamiseks määratakse kindlad võtmemõõdikud, millest olulisimad lisatakse 2022. majandusaasta aruandesse.

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

Dividendipoliitika

Grupp on eelnevatel aastatel järjepidevalt maksnud aktsionäridele dividende. Kutses aktsionäride üldkoosolekule, mis avaldati 22.02.2021, tegi juhatuse ettepaneku maksta dividende 24,4 miljonit eurot ehk 0,60 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 31.12.2021 seisuga 18 604 aktsionäri ning aktsiad jagunesid järgmiselt:

| Omanike struktuur | Aktsionäride arv | Aktsiate arv | Aktsionäride osakaal | Häälte osakaal |
|-----------------------------|------------------|-------------------|----------------------|----------------|
| Eraisikud | 17 139 | 6 374 656 | 92,1% | 15,7% |
| Eesti ettevõtted | 1 391 | 2 067 500 | 7,5% | 5,1% |
| Eesti finantsasutused | 21 | 1 886 666 | 0,1% | 4,6% |
| Välismaised ettevõtted | 1 | 6 018 | 0,0% | 0,0% |
| Välismaised finantsasutused | 50 | 2 205 955 | 0,3% | 5,4% |
| MARIE VAINO | 1 | 899 769 | 0,0% | 2,2% |
| OÜ NG INVESTEERINGUD | 1 | 27 288 636 | 0,0% | 67,0% |
| Kokku | 18 604 | 40 729 200 | 100,0% | 100,0% |

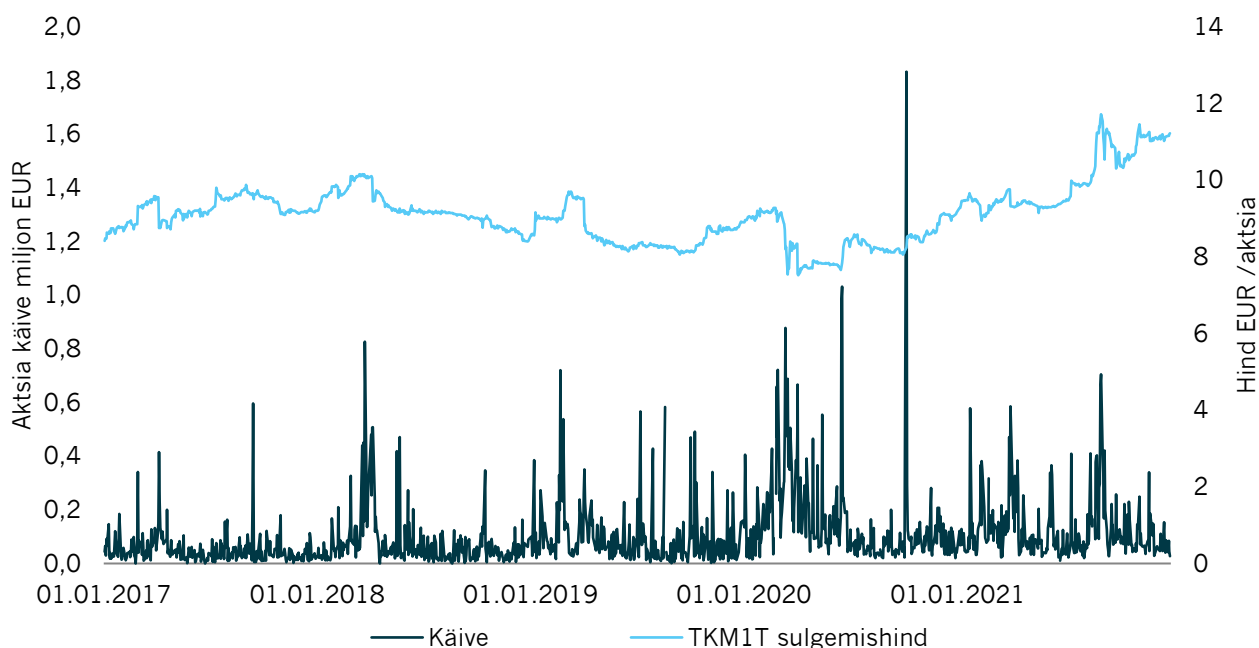
| Aktsiate arv | Aktsionäride arv | Aktsiate arv | Aktsionäride osakaal% | Häälte osakaal |
|-------------------|------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
| 1–100 | 11 254 | 356 814 | 60,5% | 0,9% |
| 101–1 000 | 5 739 | 2 013 800 | 30,8% | 4,9% |
| 1 001–10 000 | 1 479 | 3 883 516 | 7,9% | 9,5% |
| 10 001–100 000 | 116 | 3 060 996 | 0,6% | 7,5% |
| 100 001–1 000 000 | 15 | 4 125 438 | 0,1% | 10,1% |
| 1 000 001– | 1 | 27 288 636 | 0,0% | 67,0% |
| Kokku | 18 604 | 40 729 200 | 100,0% | 100,0% |

2021. aasta lõpuga oli Tallinna Kaubamaja Grupp ASil 18 604 (2020. aastal 12 992) aktsionäri, aktsionäride arv kasvas aasta jooksul 5 612 võrra ehk 43,2%. 2021. aastal kasvas Eestis väikeinvestorite huvi investeerimise vastu tänu börside tõusule ja tõsiasjale, et seoses Covid-19st tulenevate pikaajaliste reisipiirangutega, üleüldise palgakasvuga ning Eestis jõustunud pensionireformiga on majapidamistele jäänud kätte rohkem vaba raha. Lisaks on raha väärtuse vähenemine pannud ka väikeinvestoreid järjest enam investeerimisele mõtlema. Üheks oluliseks aspektiks peavad väikeinvestorid ka seda, et Eesti meedias räägitakse investeerimisest järjest rohkem, mille tulemusel on ka teadlikkus investeerimistegevusest kasvanud.

Grupi aktsionäridest moodustasid 92,1% eraisikud, 7,5% Eesti ettevõtted, 0,3% 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 väärtpaberitest. Aktsiate ja häälte arvult järgnevad eraisikud 15,7%, välismaised finantsasutused 5,1%, Eesti finantsasutused 4,6%, Eesti ettevõtted 5,4% ning Marie Vaino 2,2%.

Järgmised graafikud annavad ülevaate Tallinna Kaubamaja Grupi aktsia hinna liikumisest, Tallinna börsiindeksist, päevakäivetest kui ka turuandmetel põhinevast turuväärtusest ning hinna ja kasumi suhtest 2021. aasta lõpu seisuga.

Aktsia hind ning kauplemisstatistika Tallinna Börsil 01.01.2017 kuni 31.12.2021.



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. 2021. finantsaastal oli aktsia kõrgeim hind 11,96 eurot ja madalaim 8,86 eurot.

Tallinna Kaubamaja Grupi aktsia ning OMX Tallinna indeksi hinnamuutus 01.01.2021 kuni 31.12.2021.



| Indeks/aktsia | Avamishind EUR | Sulgemishind EUR | Muutus % |
|----------------------------------|----------------|------------------|----------|
| OMX Tallinn_GI | 1 343,72 | 2 001,03 | 48,92% |
| TKM1T - Tallinna Kaubamaja Grupp | 9,16 | 11,22 | 22,49% |

2021. aasta Nasdaq Tallinna enim kaubeldud põhinimekirja börsiaktsia oli LHV Pank. Grupi aktsia oli Nasdaq Tallinna kauplemissahult kuuendal kohal. Aasta lõpus sulgus Tallinna Kaubamaja Grupi aktsia hind 11,22 euro (2020: 9,16 eurot) juures kasvades aastaga 22,49%. OMX Tallinna börsiindeks tõusis 2021. aastal Tallinna Kaubamaja Grupi aktsiatest rohkem ehk 48,92%, volatiilsus oli analoogne. Balti börsi turul ei ole võrdlusindeksit ega ettevõtet, mida oleks võimalik Grupiga ekvivalentset võrrelda.

Aktsia kauplemissajalugu

| Eurodes | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Keskmine aktsiate arv (1000 tk) | 40 729 | 40 729 | 40 729 | 40 729 | 40 729 |
| Kaubeldud aktsiaid (tk) | 1 452 599 | 2 017 514 | 2 763 674 | 4 654 856 | 3 165 945 |
| Dividend / puhaskasum | 94% | 95% | 94% | 125% | 87%* |
| P/E | 12,6 | 11,3 | 11,4 | 19,1 | 14,3 |
| P/BV | 1,80 | 1,52 | 1,63 | 1,67 | 1,91 |
| Avamishind | 8,29 | 9,28 | 8,46 | 8,98 | 9,18 |
| Aktsia hind, kõrgeim | 9,90 | 10,25 | 9,72 | 9,34 | 11,96 |
| Aktsia hind, madalaim | 8,27 | 8,32 | 8,06 | 7,46 | 8,86 |
| Aktsia hind, aasta lõpus | 9,2 | 8,42 | 8,9 | 9,16 | 11,22 |
| Aktsia hind, aasta keskmine | 9,23 | 9,26 | 8,60 | 8,44 | 10,02 |
| Käive (miljon) | 13,38 | 19,03 | 23,89 | 38,71 | 31,68 |
| Turuväärtus (miljon) | 374,71 | 342,94 | 362,49 | 373,08 | 456,98 |
| Puhaskasum aktsia kohta | 0,73 | 0,75 | 0,78 | 0,48 | 0,79 |
| Dividend aktsia kohta | 0,69 | 0,71 | 0,73 | 0,60 | 0,68* |
| Omakapital aktsia kohta | 5,1 | 5,5 | 5,5 | 5,5 | 5,9 |

*vastavalt kasumi jaotamise ettepanekule

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

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

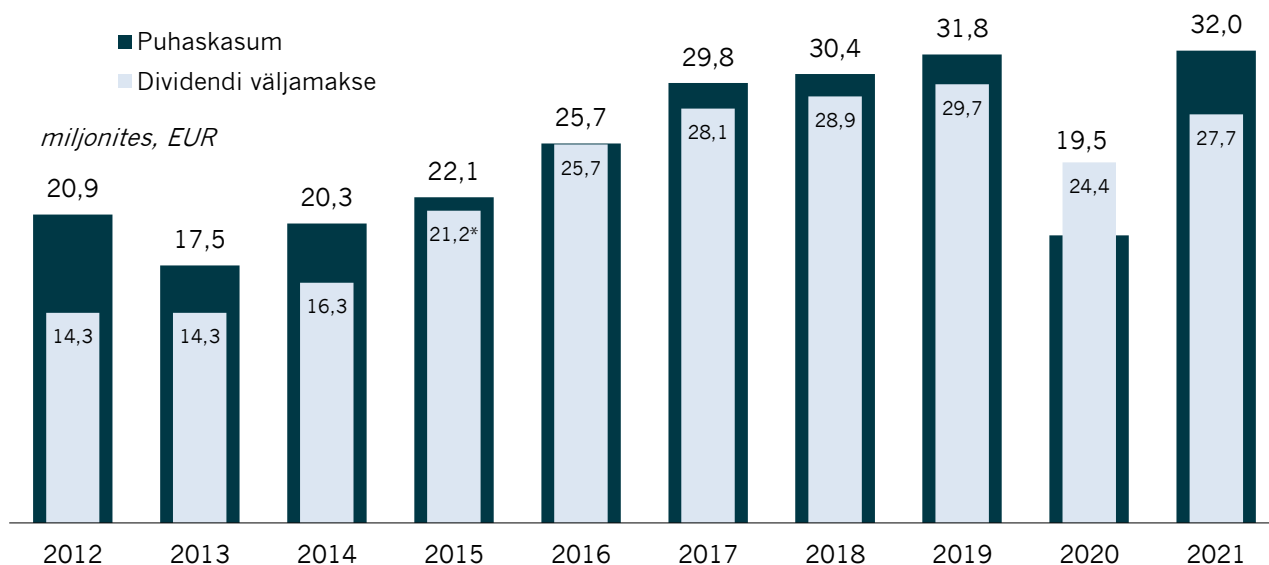
Aktsiatehingute maht 2021. aastal oli kokku 31,7 miljonit eurot (2020: 38,7 miljonit eurot). Kaubeldud aktsiate arv oli kokku 3 165 945 (2020: 4 654 856), mis võrreldes 2020. aastaga langes 32,0%.

Aktsiahinna alusel oli Tallinna Kaubamaja Grupi turuväärtus 457,0 miljonit eurot (2020: 373,1 miljonit eurot). 2021. aastal kandsid vilja Grupi viimaste aastate investeeringud ärivaldkondadesse ning paranenud majanduskeskkonnas õnnestus Grupi kasvatada müügitulu ja taastada kasumlikkus, mis suurendas nii aktsia turuväärtust kui puhaskasumit aktsia kohta.

Price to Earnings ratio ehk hinna ja kasumi suhe oli 2021. aasta lõpul 14,3 (2020: 19,1) tasemel, mis on 2020. aastaga võrreldes neljandiku võrra paranenud ja jõudnud lähemale ajaloolisele keskmisele.

Earnings per share ehk puhaskasum aktsia kohta oli 0,79 eurot, mis kasvas aastaga 64,6%. Dividenditootlus (arvestades aktsia aastalõpu sulgemishinda) oli 2021. aastal 6,1% ning kontserni viimase kolme aasta keskmine dividenditootlus oli 7,5%, mis on olnud inflatsioonist kõrgem.

Dividendide väljamaksmise ajalugu



Dividendikohustust aktsionäridele kajastatakse finantsaruandes hetkest, mil dividendide välja maksmine ja kasumi jaotamine on aktsionäride üldkoosoleku poolt kinnitatud. Aktsionäride üldkoosolek toimus 19.03.2021 ning kinnitati dividendiväljamakse suurus 0,60 eurot aktsia kohta puhaskasumist.

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

Eetilised äritavad ja vastutustundlik ettevõtlus

Eetiline äritegevus on 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.

Kontsern suhtub väga tõsiselt vastutustundliku ettevõtluse põhimõtete juurutamisse oma igapäevategevustes. 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 ka 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 järgiksid 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 protseduurid. 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

kommunikatsioon. 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.

Tegevused COVID-19 tõkestamiseks

Aastal 2021 jätkati koroonaviiruse levikut tõkestavaid ohutusmeetmeid ning mitmed innovaatilised lahendused jäävad kasutusele ka peale koroonaviirusest tingitud piirangute lõppu.

Töötajate ja klientide tervis ja ohutus:

- Ühisüritused asendati kas aastalõpupreemia või kingipakiga.
- Töötajaid teavitati vaktsineerimise ja vaktsineerimisest loobumisega seotud terviseriskidest.
- Vaktsineerimise hoogustumist toetasid kõik suuremad ettevõtted. Kulinaarias käis kohal vaktsineerimisbuss, võimalust end tööil vaktsineerida kasutas 10% töötajatest. Selver pakkus Lasnamäel, Narvas ja Lõuna-Eestis (regioonid, kus vaktsineerimisprotsent oli väike) vaktsineerima tulnud inimestele nende panuse eest tänutäheks Partnerkaart kinkekaarte.
- Tihendati koristamisgraafikuid, erilist tähelepanu pööratakse töötajate ruumidele ja kassatsoonidele (k.a. iseteeninduskassadele).
- Kassades ja klienditeeninduspunktid on paigaldatud pleksiklaasid, et tagada klientide ja töötajate maksimaalne eraldatus.
- Klienditeenindajad kannavad maske, klientidele on maskikandmise kohustuse meelde tuletamiseks paigaldatud vastava infoga sildid.
- Desinfitseerimisvahendid, ohutusalane informatsioon ja suunavad märgised on nii kauplustes kui ka kontorites sissepääsude juures ja kauplustes kassades.
- Kodukontori võimalus ja kontorist töötavate inimeste hajutamine.
- Mitmed ettevõtted keelasid ajutiselt ära külaliste vastuvõtu kontorist.
- Tänuväheks tervisehoiu töötajatele nende panuse eest, saatis Kaubamaja Tartu ja Tallinna kiirabitöötajatele mahla ja töötajatelt vabatahtlikkuse alusel kogutud jõulumaiuseid. Selver saatis üle Eesti 17-ne haigla erakorralise meditsiini ja COVID osakondade 2500-le töötajale banaane, õunu, mandariine ja smuutisid.

Kohanemine muutustega:

- Kliente julgustatakse aktiivselt kasutama e-poodi.
- Kontaktivabad lahendused, näiteks Viking Motors 24/7 teenindus, mis annab kliendile võimaluse auto hooldusest või remondist kätte saada kontaktivabalt ja kliendile sobival ajal. Süsteem loodi 2020. aastal koroonaviiruse leviku piiramiseks ja oli ka 2021. aastal väga populaarne lahendus, mille pakkumist jätkatakse ka peale koroonaviiruse piirangute lõppu.
- Koosolekute pidamiseks on laialdaselt kasutusel Microsoft Teams platvorm.

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 juhivad.

Hea äritava (kehtestatud aastal 2017) on koostatud juhindudes siseriiklikest ning rahvusvahelistest suunistest ja põhimõtetest, sealhulgas Finantsinspektsiooni Hea Ühingujuhtimise tavast ja OECD juhustest rahvusvahelistele ettevõtetele, samuti ÜRO ettevõtluse ja inimõiguste juhtpõhimõtetest.

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

Sotsiaalne vastutus



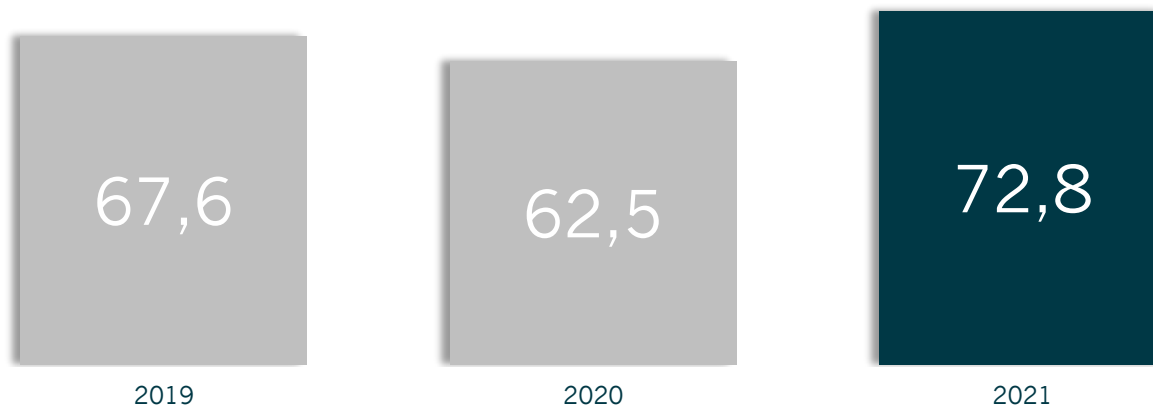
Grupp tunnetab oma rolli ja vastutust ühiskonnas ja teadvustab endale, et läbi oma tegevuste mõjutatakse ka ümbritsevat ühiskonda.

Grupp järgib allolevaid 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 tänapäeval 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 2021. aastal kokku 72,8 miljonit eurot, kasvades aastaga 17%.

Tallinna Kaubamaja Grupp AS kontserni maksude tasumine 2019, 2020 ja 2021 (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 levitamiseks Kaubamaja müügisaalis, siseraadios, e-kanalites või kliendiajakirjas Hooaeg, korraldatakse heategevusmüüke või aidatakse katta abivajajate kulusid. Traditsiooniliselt on Kaubamaja jõulukampaania lahutamatuks osaks heategevuslik koostöö. 2021. aasta lõpus viis Kaubamaja läbi heategevustoodete jõulumüügi, mille tulu annetati mittetulundusühingule Igale Lapsele Pere.
- Koostöös Uuskasutuskeskusega on Kaubamajades avatud statsionaarsed kogumispunktid kasutatud riidele ja jalatsitele. Reklaamikampaaniate käigus kasutatavaid materjale on annetatud taaskasutuseks lasteasutustele ja erivajadustega inimeste käsitööks. Alates 2018 aastast on tehtud koostööd Emmy uuskasutatud riiete e-poega ning seda koostööd jätkatakse ka edaspidi, et toetada moekaupade

pikaealisust ja ringlust.

- Kaubamaja väärtustab Eesti moekunsti ja propageerib igakülgset Eesti disainerite loomingut. Kaubamaja Tallinna müügitajade Naistemaailmas on eraldi ala Eesti moekunstnike loomingule ja Kaubamaja vaateakendel ning müügipindadel toimusid aasta jooksul mitmed Eesti disaini tutvustavad väljapanekud. Ka tulevased moekunstnikud on Kaubamajale tähtsad – julgustatakse koolide moeetenduste korraldamist ja aidatakse täita auhinnalauda. Toetatakse näiteks noorte moeürituste Estonian Fashion Festival ja Roosad Käärid korraldamist ning ollakse Eesti mainekaima moedisainiauhinna Kuldnõel ning Tallinn Fashion Week peatoetaja.
- Kaubamaja Kooli Aeg kampaania raames kogutakse koolitarkust 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 kokkuleppega, millega kohustuti järgima 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 tööõhkkond, mis läbi suudetakse pakkuda paremat teenindust oma klientidele. 2018. aastal pälvis Kaubamaja ühena esimestest ettevõtetest Eestis mitmekesisuse märgise „Austame erinevusi“.
- Kaubamajal on Peresõbraliku tööandja märgis ja osaletakse märgise arenguprogrammis. Programm kestab kokku 2,5 aastat ja misjärel läbib ettevõtte hindamisprotsessi, et pälvida tunnustusmärgise kasuldne, hõbe või pronks tase.
- Selver korraldas juba 19. aastat järjest heategevusprojekti „Koos on kergem“, mille raames annetakse raha haiglate laste- ja sünnitusosakondade toetuseks. 2021. aastal koguti toetusraha, et aidata Tallinna Lastehaigla emapiimapanga loomist ning soetada Tartu Ülikooli Kliinikumi Lastekliinikus neuroloogia ja taastusravi osakonnale uued innovaatilised-kõrgtehnoloogilised käeortoosid, mille abiga aidatakse insuldi üle elanud lastel oma käed kiiremini tööle saada.
- Selver on viimased aastad teinud mitmekülgset koostööd heategevusorganisatsioonidega Shalom, Toidupank, SAK Fond ja kirikukogudused, et annetada realiseerimisaja lõpus olevaid toidukaupu puudust kannatavatele peredele. Selver alustas pilootprojekti toitude sügavkülmutamiseks, et annetamisperiood pikeneks ning suurem kogus toitu leiaks tee abivajajateni. 2021. aastal liitus Toidupangaga ka Kulinaaria ning juba paari kuuga on annetatud 1 350 kg toitu.
- Selver toetab järjepidevalt Elistvere ja Alaveski loomaparke ning Tartu loomade varjupaika.
- Selver toetab jätkuvalt noortesporti ja on võrkpalliklubi Selver Tallinn nimisponsor. Klubi eesmärgiks on võrkpalli propageerimine kogu Eestis, samuti noortetöö ja profispordi edendamine. Klubiline tegevus toimub läbi järgmiste väljundite:
 - Esindusmeeskond: Selver Tallinn;
 - Noorteklubi järelkasvu kasvatamiseks: Selver/Audentes;
 - Noortesporti propageerimine: Audentese Võrkpallikool;
 - Rannavolle harrastamine: Caparoli Rannavolle Keskus;
- Selver jätkab jalgpalliklubi FC Flora toetamist.
- Selver toetab Eesti vigursuusatajat Kelly Sildaru.
- Selver toetab väiksemaid ja suuremaid kultuuriprojekte, peamiselt väljaspool suuri linnu.
- Viking Motors toetab Eesti laskesuusatajaid Kalev Ermitsat ja Regina Oja ning tennisisti Maria Lotta Kauli.
- Kia Auto teeb koostööd Viljandi Kutseõppekeskusega, sponsoreerides autotehnika erinevate agregaatide õppekasutusse andmisega.
- Kia Auto toetab läbi MTÜ Spordiseltsi Haapsalu lastekodu spordi- ja vabaajategevusi.

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. 2021. aastal töötas meie Grupis keskmiselt 4 864 töötajat, võrreldes 2020. aastaga kasvas töötajate arv 6,7% (2020: 4 558).

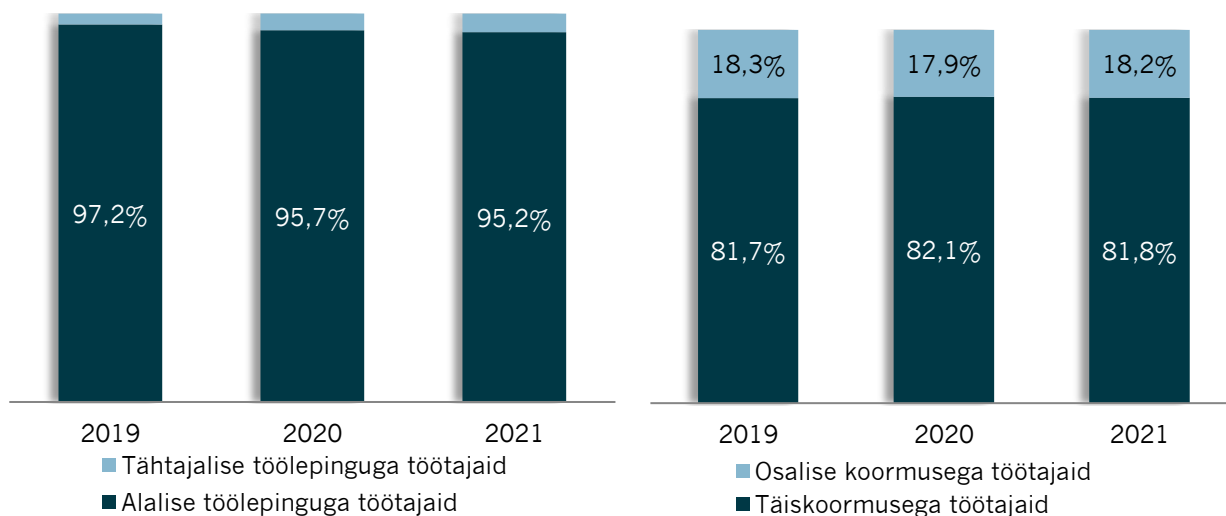
Grupp hindab pikaajalisi ja püsivaid töösuhteid, mis tagavad meie töötajatele stabiilsuse nende igapäevaelus ja kasvatavad aastate jooksul nende kompetentsi, läbi mille suureneb ka Grupi konkurentsivõime.

Üle 95,2% Grupi personalist töötas 2021. aasta lõpu seisuga alalise töölepingu alusel ja ligikaudu 4,8% tähtajalise töölepinguga. Tullles vastu töötajate soovidele ja võimalustele, pakub Grupp võimalust ka osalise tööajaga töötamiseks, 2021. aasta lõpu seisuga töötas 18,2% Grupi töötajatest osalise tööajaga (2020: 17,9%). Osalise tööajaga töötamise populaarsus on Grupis aastast aastasse pigem kasvanud, erandiks aasta 2020.

4 864
Aasta keskmine
töötajate arv
(2020: 4 558)

95,2%
Alalise töölepinguga
töötajaid
(2020: 95,7%)

18,2%
Osalise koormusega
töötajaid
(2020: 17,9%)



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 2021. aastal 10,2 tuhande tunnini, mis teeb keskmiselt kokku ühe töötaja kohta 2,1 tundi (2020: 1,7). Tähtsal kohal on ettevõtetes pakutavad oma ala spetsialistide poolt läbiviidavad sisekoolitused, mille mahtu ja valikut on korrigeeritud vastavalt töötajate vajadustele ja ootustele.

10,2 tuhat

Koolitustundide
kogumaht
(2020: ca 7,9 tuhat)

2,1 tundi

Koolitustundide maht
töötaja kohta
(2020: 1,7)

84

Praktikakohta
noortele
(2020: 77)

Kaubamaja sisekoolitus pakub kõrgetasemelisi teeninduse ja meeskonnatöö koolitusi. Süsteemne teeninduse juhtimine, kus koolitamine, hindamine ja tagasiside loovad ühtse terviku, võimaldas Kaubamajas 2021. aastal hoida ja veelgi parandada teeninduskvaliteedi taset. Sisekoolitajatena jagavad oma kogemusi juhid, kogenud spetsialistid ja Teeninduskubi liikmed.

Samuti jätkati Selveris tegevustega suurendamiseks sisekoolituste mahtu ja Selveri sisekoolitajate poolt läbiviidavaid teeninduskoolitusi 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.

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

Töötajate järelkasvu tagamiseks on Grupp pakkunud tudengitele erinevaid praktikavõimalusi, 2021. aastal pakuti praktikavõimalusi kokku 84-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.

2021. aastal on jätkunud aktiivne koostöö Töötukassaga nii praktikavõimaluste pakkumiseks kui töötajatele vabade ametikohtade vahendamiseks. Selver ja Kaubamaja on sõlminud Töötukassaga töövahenduse- ja koostöölepingu, mille eesmärgiks on leida erinevaid täiendavaid koostöövõimalusi töötajate värbamisel ja täiendõppel. Koostöös Töötukassaga on Grupp panustanud puuetega inimeste tööhõive parandamisse ning pakkunud töökohtasid inimestele, kellel tänasel tööjõuturul on keerulisem konkureerida.

Kulinaarial on tihe koostöö Astangu Toimetulekukeskusega erivajadustega inimeste tööhõive tõstmiseks ning 2021 suveperioodil teostas oma tööpraktika Kulinaarias kokku kuus Astangu keskuse inimest.

Töökeskonna väärtustamine

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

Töökeskonna ohutuse ja töötervishoiu 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. 2021. aastal oli Grupis kokku 52 tööõnnetuse juhtumit (2020: 52).

Grupp toetab tervislike eluviiside järgimist töötajate seas, suurendades töötajate teadlikkust oma tervise eest

hoolitsemisel, luues turvalise ja tervist säästva töökeskkonna, 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. Jätkuvalt 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 tööühkkonda ja töötajate mitmekesisust, olgu selleks erinev vanus, rass, rahvus, usutunnistus või töötajate erivajadused.

Tööjõukulud

Grupi tööjõukulud (palgakulu ja sotsiaalmaksukulu) olid 2021. aastal kokku 88,8 miljonit eurot, kasvades aastaga 13,4%. Kuu keskmine tööjõukulu töötaja kohta oli 2021. aastal 1521 eurot, kasvades võrreldes 2020. aastaga 6,2%. Töötasusid on korrigeeritud määral, mis vastab efektiivsuse tõusule, käib kaasas elukalliduse kasvuga ja aitab hoida ära tööjõu voolavuse kasvu ning efektiivsuse langust seoses värbamisvalikute kitsenemisega.

Tallinna Kaubamaja Grupi tööjõukulud aastatel 2019, 2020 ja 2021 (miljonites eurodes)



Inimõiguste järgimine ja vastutustundlik hange



Grupp kinnitab, et austab ÜRO poolt kehtestatud „Inimõiguste ja põhivabaduste kaitse konventsiooni“ ja panustab selles deklaratsioonis kuulutatud eesmärkide tagamise 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).

2021. aastal hankisid Grupile tooteid kokku ca 3100 tarnijat. 77% Grupi tarnijatest on kohalikud ettevõtted. 41% kaupadest on kodumaist päritolu, toidukaupade osas on vastav näitaja 59%. 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 2021. aastal ligikaudu 1,6% kõigist sisseostudest.

3 100

Tarnijaid

(2020: ca 3 200)

77%

Oste kodumaiste
tarnijate vahendusel

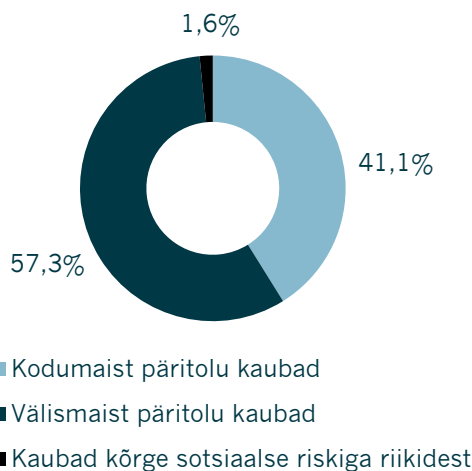
(2020: 75%)

41,1%

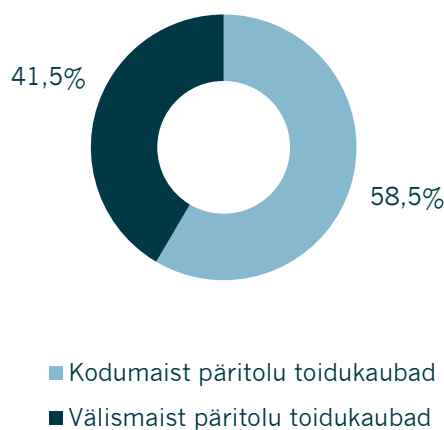
Kodumaist päritolu
kaubad

(2020: 40,0%)

Tallinna Kaubamaja Grupi kaupade
päritolu jagunemine 2021. aastal



Tallinna Kaubamaja Grupi
toidukaupade päritolu jagunemine
2021. aastal



Omamärgitoodete osakaal

Grupi ostetud toodetest moodustavad 0,88% omamärgitooded, seejuures 0,04% (56% vähem kui aastal 2020) on ostud kõrge sotsiaalse riskiga riikidest. Kõrge riskiga riikide toodete ulatus varieerub sõltuvalt tootekategooriatest, see on kõrgem tekstiilitoodete ja tööstuskaupade osas ja madalam toidukaupade osas.

Grupi põhimõte on vastutada 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.
- Sõlmitud hankelepingud, mis sätestavad konkreetsed nõuded nii toodangule, kui ka selles kasutatavale 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 päritolumaa 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. 2021. aastal moodustasid kodumaise päritoluga kaubad 41,1% kõigist kaupadest, toidukaupade osas on vastav näitaja 58,5%. 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. 2021. aastal esines Grupi ettevõtetes kokku 150 tagasikutsumise juhtumit (2020: 82 juhtumit), millest 85% toimus enne toote müügile jõudmist.

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. 2021. aastal esines 22 sellist juhtumit (2020: 11 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.

Keskkond



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.

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, jäätmete vähendamisele ja nende efektiivsele taaskasutamisele ning ökoloogilise jalajälje vähenemisele.

Teadlikkuse ja jätkusuutlikkuse tagamiseks on Grupi ettevõtted võtnud oma kohustuseks järjepideva keskkonnaalase informatsiooni kogumise. Saadud andmed on aluseks Grupi ökobilansi koostamisele, mis annab detailsema ülevaate nii tarbitavatest energiaressurssidest kui ka genereeritud jäätmetest. Alljärgnevas tabelis on välja toodud Grupi müügipindade energia- ja veetarbimise näitajad.

| Grupi ökobilanss | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| *Tarbimine ja kulud müügipinna ruutmeetritele | | | | |
| Elektri tarbimine (kWh/m ²) | 340 | 319 | 288 | 235 |
| Taastuvatest allikatest elekter (kWh/m ²) | 0 | 7 | 42* | 106 |
| Kütte-energia tarbimine (kWh/m ²) | 193 | 146 | 119 | 129 |
| Vee tarbimine (m ³ /m ²) | 0,50 | 0,43 | 0,39 | 0,60 |
| Jäätmed (kg/m ²) | 50,1 | 39,4 | 44,5 | 49,3 |

*võrgu keskmise järgi

Alates 1. septembrist 2021 läks Grupp üle roheenergiale. See tähendab, et Grupile kuuluvatel kaubandus-, lao- ja tootmispindadel, mida on Eestis ja Lätis kokku 183 243 ruutmeetrit, on tarbitav elekter toodetud 100% taastuvatest energiaallikatest.

Pikemaajalisemaks eesmärgiks on Grupp seadnud oma tegevuse ökoloogilise jalajälje kooskõlastamise Pariisi kliimaleppega ning taastuvenergia kasutamine toetab eesmärgi täitmist. Augustis lõpetatud grupiulene energiaaudit andis ülevaate hetkeolukorrast ning sisendit tulevasteks projektideks, et energiasäästlike lahenduste kaudu energiatarbimist ning süsiniku jalajälge veelgi vähendada.

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 (CO₂), metaan (CH₄), diämmastikoksiid (N₂O), fluoro süsiniku ühendid (HFC), perfluoro süsiniku ühendid (PCF), väävelheksafluoriid (SF₆), lämmastiktrifluoriid (NF₃). GHG protokoll jaotab emissioonid kolme skooobi 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 energiasäästmislahenduste väljatöötamisel ja rakendamisel ning oma tegevusest tingitud otsese negatiivse mõju vähendamisel ning seetõttu on praegusest arvestusest jäetud välja skoop 3 emissioonid.

Skoopide arvutamisel lähtuti turupõhisest lähenemisest ning skoop 2 emissioonide arvutused on seoses 2021. aasta kohta käiva statistika puudumisega aruande koostamise ajaks, tehtud 2020. aasta emissioonifaktorite põhjal.

| Grupi süsiniku jalajalg, absoluutheide | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Skoop 1, t CO ₂ e* | 11 600 | 9 800 | 11 500 | 19 900 |
| Skoop 2, t CO ₂ e* | 83 200 | 62 000 | 43 000 | 35 700 |
| Kokku, t CO ₂ e* | 94 800 | 71 800 | 54 500 | 55 600 |

* CO₂ ekvivalent

| Grupi süsiniku jalajälje intensiivsus | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| t CO ₂ e*/ töötajate arvu kohta | 21,73 | 16,26 | 11,97 | 11,34 |
| t CO ₂ e*/ m ² | 0,41 | 0,30 | 0,21 | 0,22 |

* CO₂ ekvivalent

Viimasel kolmel aastal on Grupi süsiniku absoluutheites ja ka jalajälje intensiivsuses (t CO₂e ruutmeetri ja töötaja kohta) olnud suur langus. 2020. aasta oli suuresti mõjutatud koroonaviiruse piirangutest, olgu selleks otseselt teatud perioodiks poodide sulgemised või kaudsemad mõjud nagu töötajate ümbersuunamised, lisapuhkused, lühenenud tööpäevad, kodukontorid jne, kuid sellest hoolimata vähenes 2021. aastal võrreldes 2020. aastaga süsiniku jalajälg ühe ruutmeetri kohta. Skoop 1 suurenes 2021. aastal seoses kullerteenuste populaarsuse kasvu ning paiksete, maagaasil põhinevate küttesüsteemide kasutamisega.

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 investeeringuprojektides, 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, CO₂-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 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 kasutusele võtmiseks oma tootmises on 2021. aastal teinud ettevalmistusi ka Kulinaaria, süsteem on plaanitud võtta kasutusele käesoleva aasta kevadel.

Lisaks pakendite hulga vähendamisele pannakse rõhku ka sellele, et käibel olevad pakendid oleksid keskkonnasõbralikud ja valmistatud eelistatult taaskasutatud materjalidest. Kaubamajas ja kauplustes on müügil nii paberkotid, kui ka mitmekordselt kasutatavad kotid, viimaseid müüdi 2021. aastal ligikaudu 156 000 tükki, 25% enam kui aastal 2020. Oluliselt on kasvanud paberikottide nõudlus, mida 2021. aasta müüdi üle 4 383 000 tüki ehk 20% enam kui aasta varem. Lisaks tavapärasele 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 AS füüsilises ning e-poes kasutatavad kilekotid on valmistatud 90-100% taaskasutatud materjalist. E-poe pehmendusega ümbrikud, niinimetatud mulliümbrikud, vahetati 2020. aastal välja villajääkidega täidetud ümbrikute vastu, 2021. aastal loodi klientidele võimalus villaümbrikute tagastamiseks Kaubamajja, et need seejärel uuesti ringlusesse suunata. E-poes kasutatavad pappkarbid on disainilt minimalistlikud vähendamaks trükkivärvi kasutamist.

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.

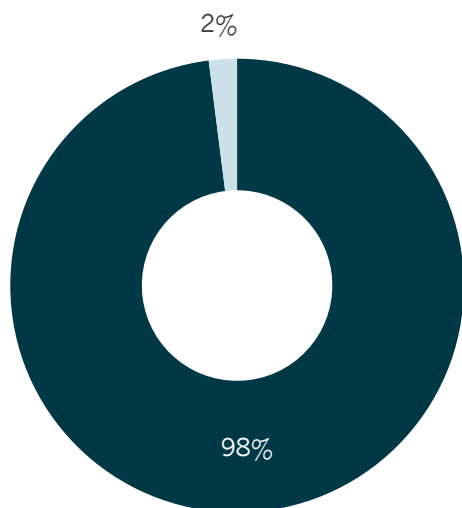
Tegevuste läbipaistvuse ja nõuetele vastavuse kontrolliga tegeleb Grupi siseauditi osakond. Teadlikkuse kasvatamise eesmärgiga viiakse Grupis regulaarselt läbi nii sisemisi kui väliseid koolitusi kasvatamaks nii juhatuse- ja juhtkonnaliikmete kui ka töötajate teadlikkust korruptsiooni ennetamisest ja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

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 keskkonnanäesmärke, 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



■ Taksonoomia ei kohaldu ■ Taksonoomia kohaldub

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 tütarettevõtete puhul. 2021. aastal moodustas kinnisvara segment Grupi müügitulust 2% ehk taksonoomia sõelumiskriteeriumitele vastavust oli võimalik hinnata maksimaalselt 2% ulatuses.

Hetkel on Grupi kinnisvara segmenti müügi käive, kapital ja tegevuskulud loetud taksonoomia sõelumiskriteeriumitele mittevastavaks. Grupp on alustanud kinnisvaraala tegevuskava loomist, hindamaks võimalusi viia Grupile kuuluvad olemasolevad ja valmivad hooned taksonoomiale vastavaks, täiendatakse kinnisvara segmenti võtmemõõdikuid ning koostamisel on Euroopa Liidu roheleppe eesmärkide saavutamist toetavad lühi- ja pikaajalised jätkusuutlikkusealased eesmärgid.

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 juhtimispõhimõtteid ja 2021. aastal toimunud üldkoosolekut lähemalt ning põhjendatud HÜT punkte, mida ei järgita.

Üldkoosolek

Aktsionäride õiguste teostamine

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

Üldkoosoleku kokkukutsumine ja avalikustatav teave

Tallinna Kaubamaja Grupp avalikustas korralise üldkoosoleku kokkukutsumise teate Nasdaq Tallinna börsi infosüsteemi kaudu ja oma veebilehel 22. veebruaril 2021 ning 23. veebruaril 2021 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 2021.

Tallinna Kaubamaja Grupi aktsionäride üldkoosolek toimus 19. märtsil 2021. aastal algusega kell 11.00 Tallinnas, aadressil Liivalaia tänav 33 asuvas Radisson Blu Hotel Olümpia 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 häälteenamusega 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. 19. märtsil 2021 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 digiallkirjastatud hääletussedeliga.

2021. 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 kõik nõukogu liikmed (Jüri Käo, Enn Kunila, Andres Järving, Gunnar Kraft ja Meelis Milder). Samuti osalesid aktsiaselts PricewaterhouseCoopers audiitorid Annemar Neiland ja Rando Rand. Üldkoosolekul oli esindatud 72,53% aktsiatega esindatud häältest. Kasumi jaotamist arutati üldkoosolekul eraldiseisva teemana ning selle kohta võeti vastu eraldi otsus.

Arvestades ülaltoodud 2021. aastal läbiviidud üldkoosoleku kirjeldustega, on Grupp täitnud 2021. 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 võimetus otsustada varem kui üks aasta enne ametiaja kavandatavat möödumist ja pikemaks ajaks, kui on seaduses või põhikirjas ettenähtud ametiaja ülemäär. Käesoleval ajal on Tallinna Kaubamaja Grupi juhatus üheliikmeline. Juhatusel on liikme Raul Puuseppa ametiaega pikendati 2020. aasta 21. veebruaril ning tema volitused lõpevad 6. märtsil

2023.

Juhatuse esimehe Raul Puuseppa ülesanded ja tasu on määratletud temaga sõlmitud ametilepingus, milles Gruppi esindas nõukogu esimees. Lepingu kohaselt makstakse juhatuse esimehele juhatuse liikme tasu ning tal on võimalus saada tulemustasu kord aastas vastavalt Grupi eelmise aasta majandustulemuse konkreetsete, võrreldavate ning eelnevalt kindlaks määratud eesmärkide täitmisele. Täiendavaid boonuseid ja soodustusi Grupi juhatuse liikmel ei ole. 2021. aastal olid juhatuse esimehe tasud kokku (tekkepõhine brutotasu) summas 271 tuhat eurot (2020. aastal 223 tuhat eurot), sealhulgas arvestatud tulemustasud (tekkepõhiselt brutotasu) summas 163 tuhat eurot (2020. aastal 122 tuhat eurot). Emitendi kulud sisaldavad lisaks tekkepõhiste 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 juhatuse üheliikmeline. Tegemist on ajaloolise traditsiooniga. Grupi juhtkonda kuuluvad lisaks juhatuse liikmele finantsdirektor, õigusdirektor, IT direktor ja turundusdirektor. Kõik olulised otsused võtavad Tallinna Kaubamaja Grupi juhatuse ja juhtkond vastu koostöös ettevõtte nõukoguga. Tallinna Kaubamaja Grupi juhtimisel tehakse tihedat koostööd ka tütarettevõtete juhtide ja vastavate valdkondade eest vastutajatega. Grupp on seisukohal, et selline juhtimisstruktuur kaitseb kõige paremini aktsionäride huve ning tagab ettevõtte jätkusuutlikkuse.

Grupi ja tema juhatuse liikme või tema lähedase või temaga seotud isikuga tehtavate Grupi jaoks oluliste tehingute tegemise otsustab ja selliste tehingute tingimused määrab Grupi nõukogu. 2021. ja 2020. 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 ja lähtuvalt vajadusest täiendavalt ka erakorraliselt, kuid mitte harvem kui üks kord kolme kuu jooksul.

2021. aasta jooksul toimus 12 korralist nõukogu koosolekut ja 2 erakorralist nõukogu koosolekut ning 2020. aastal toimus 12 korralist ja 1 erakorraline nõukogu koosolek. 2021. aastal osalesid kõik nõukogu liikmed kõigil nõukogu koosolekutel.

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

19. märtsil 2021 toimunud üldkoosoleku otsusega valiti Grupi nõukogu liikmeteks Andres Järving, Jüri Käo, Enn Kunila, Meelis Milder (sõltumatu nõukogu liige) ja Gunnar Kraft (sõltumatu nõukogu liige). Praeguste nõukogu liikmete volitused lõpevad 19. mail 2024. Nõukogu otsusel jätkas nõukogu esimehena Jüri Käo, 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 Käo ja Enn Kunila on Grupis olulist osalust omava aktsionäri OÜ NG Investeeringud juhatuse liikmed. Sõltumatuteks nõukogu liikmeteks on Meelis Milder ja Gunnar Kraft, kellel ei ole Grupi, tema kontrollitava äriühinguga, Grupi 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. 2021. aastal on arvestatud Tallinna Kaubamaja Grupi nõukogu liikmetele nõukogu liikme tasusid kogusummas 125 tuhat eurot, sealhulgas nõukogu esimehele 29 tuhat eurot (2020. aastal 121 tuhat eurot, sealhulgas nõukogu esimehele 28 tuhat eurot). Emitendi kulud sisaldavad lisaks tekkepõhiste tasudele ka sotsiaalmaksu kulusid vastavalt seaduses kehtestatud määrale.

Juhatuse ja nõukogu koostöö

Juhatus ja nõukogu teevad Tallinna Kaubamaja Grupi huvide parima kaitsmise eesmärgil tihedat koostööd. Juhatus, juhtkond ja nõukogu töötavad ühiselt Grupi strateegia arendamise nimel. Juhatus ja juhtkond lähtuvad

juhtimisotsuste tegemisel nõukogu poolt antud strateegilistest juhustest.

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.

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

Põhikirja muutmine

Muudatuste tegemine põhikirjas toimub vastavalt äriseadustikule, mille kohaselt põhikirja muutmise otsus on vastu võetud, kui selle poolt on antud vähemalt 2/3 aktsionäride üldkoosolekul esindatud 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 31.12.2021 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 sisaldab Grupi ja võtmetöötajate kontaktandmeid, börsiteateid ja aruandeid. Aasta- ja vahearuanetest 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 vahearauanded, 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. 2019. aasta üldkoosoleku otsusega on 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande sõltumatuks vandeaudiitoriks AS PricewaterhouseCoopers (PwC). Audiitoriga sõlmitud leping vastab HÜT nõuetele. 2021. aastal audiitori poolt ostutatud auditeerimise teenuste eest makstud või tasumisele kuuluvate tasude kogusumma on 83 tuhat eurot.

Ettevõtte audiitor on Grupile 2021. aasta jooksul osutanud piiratud kindlustandvat töövõttu pakendiaruande kontrollimiseks. Oleme arvamusel, et 2021. aastal on finantsauditi teostamine olnud kooskõlas regulatiivsete normidega, rahvusvaheliste standarditega ja püstitatud ootustega. Töö tulemusi tutvustas PwC vaheauditi raames ja lõppauditi osas enne järeldusotsuse väljastamist. Sõltumatu vandeaudiitori aruanne on esitatud lehekülgedel 96-104.

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 kuulub 5 liiget, kes määratakse nõukogu poolt kolmeks aastaks. 2021 aastal olid auditikomitee liikmeteks Andres Järving (esimees), Jüri Käo, Gunnar Kraft, Kaia Salumets ja Kristo Anton.

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

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

Aruandeperioodil toimus 10 korraliselt planeeritud auditikomitee koosolekut.

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.

Tasustamisaruande eesmärk on anda terviklik ja selge ülevaade juhtidele tasustamise põhimõtete kohaselt makstud tasu kohta. Tasustamisaruanne kajastab teavet Grupi juhatusele 2021. aastal makstud töötasude ja muude hüvitiste kohta. Tasustamisaruandes raporteeritud Grupi juhatusele makstud tasud üksikuna, tasude kogusumma ja muud hüvitised vastavad Grupi tasustamispoliitikale.

Juhatuse tasu

2021. 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.

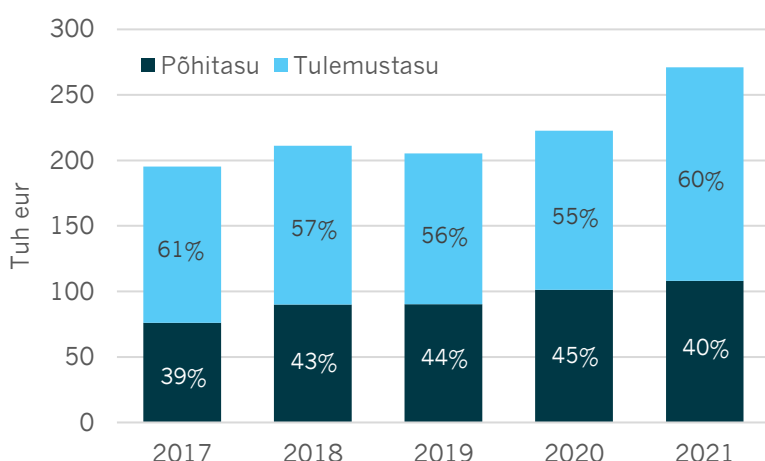
Juhatuse liikme Raul Puusepa tasud;

| tuhandetes, EUR | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Tasu kogusumma | 195,2 | 211,2 | 205,4 | 222,6 | 271,0 |
| sh põhitöötasu ¹ | 76,0 | 90,0 | 90,4 | 101,1 | 108,0 |
| sh tulemustasu ² | 119,2 | 121,2 | 115,0 | 121,5 | 163,0 |

¹ Põhitöötasu on arvestatud tekkepõhiselt brutotasuna.

² 2021. 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 2021. majandusaasta aastaaruande kinnitamist üldkoosoleku poolt.

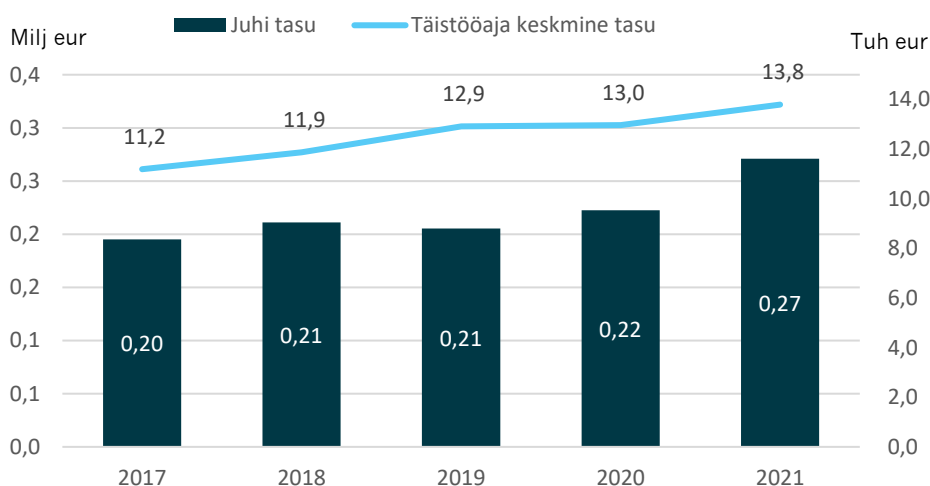
Juhatuse liikme põhitöötasu ja tulemustasu osakaal



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 Raul Puusepa tasude muutuse, Grupi tulemuslikkuse ja Grupi töötajate täistööaja keskmise tasu aastane muutus:

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|-------|-------|-------|--------|-------|
| Puhaskasumi kasv | 16,0% | 2,0% | 4,4% | -38,6% | 64,2% |
| Juhi tasu kasv | -2,3% | 8,2% | -2,7% | 8,4% | 21,7% |
| sh põhitöötasu kasv ¹ | -2,5% | 18,4% | 0,4% | 11,9% | 6,8% |
| sh tulemustasu kasv | -2,1% | 1,7% | -5,1% | 5,6% | 34,2% |
| Täistööaja keskmise tasu kasv ² | 8,0% | 6,1% | 8,8% | 0,4% | 6,3% |



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

² Täistööaja keskmine tasu on arvestatud vastavalt lisas 22 Tööjõukulud toodud palgakulude, 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 Raul Puusepa tasu kujunemise põhimõtteid ja selle kohaldamise kriteeriume.

Tasu element ja selle rakendamise poliitika kokkuvõte

Rakendamine 2021

Põhitasu

- vastab samasse majandussektoris 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. 2021. 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 2021. 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 2021. aastal kokku tasu brutosummas 68,2 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“, „Hea Ühingujuhtimise Tava aruanne“ 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, 18. veebruaril 2022

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATAJA KINNITUS KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Juhataja kinnitab lehekülgedel 44 kuni 95 toodud Tallinna Kaubamaja Grupp ASi 2021. a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhataja kinnitab, et:

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

Raul Puusepp
Juhataja

allkirjastatud digitaalselt

Tallinnas, 18. veebruaril 2022

KONSOLIDEERITUD FINANTSSEISUNDI ARUANNE

Tuhandetes eurodes

| | Lisa | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| VARAD | | | |
| Käibevara | | | |
| Raha ja pangakontod | 5 | 29 981 | 32 757 |
| Nõuded ja ettemaksed | 6 | 20 673 | 15 894 |
| Varud | 8 | 68 369 | 77 334 |
| Käibevara kokku | | 119 023 | 125 985 |
| Põhivara | | | |
| Pikaajalised nõuded ja ettemaksed | 11 | 304 | 335 |
| Sidusettevõtjad | 10 | 1 745 | 1 712 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 12 | 62 690 | 60 347 |
| Materiaalne põhivara | 13 | 431 263 | 388 757 |
| Immateriaalne põhivara | 14 | 20 284 | 20 148 |
| Põhivara kokku | | 516 286 | 471 299 |
| VARAD KOKKU | | 635 309 | 597 284 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL | | | |
| Lühiajalised kohustused | | | |
| Võlakohustused | 15 | 40 646 | 49 402 |
| Võlad ja ettemaksed | 17 | 111 345 | 102 841 |
| Lühiajalised kohustused kokku | | 151 991 | 152 243 |
| Pikaajalised kohustused | | | |
| Võlakohustused | 15 | 238 705 | 217 349 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus | 18 | 4 476 | 4 408 |
| Pikaajalised eraldised ja ettemakstud tulevaste perioodide tulud | | 267 | 277 |
| Pikaajalised kohustused kokku | | 243 448 | 222 034 |
| KOHUSTUSED KOKKU | | 395 439 | 374 277 |
| Omakapital | | | |
| Aktiivkapital | 19 | 16 292 | 16 292 |
| Kohustuslik reservkapital | | 2 603 | 2 603 |
| Ümberhindluse reserv | | 109 543 | 102 630 |
| Konverteerimiserinevused | | 0 | -149 |
| Jaotamata kasum | | 111 432 | 101 631 |
| OMAKAPITAL KOKKU | | 239 870 | 223 007 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | | 635 309 | 597 284 |

Lisad lehekülgedel 49 - 95 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

| | Lisa | 2021 | 2020 |
|---|-------|---------------|---------------|
| Müügitulu | 20 | 821 648 | 741 938 |
| Muud äritulud | | 4 332 | 1 285 |
| Müüdud kaupade kulu | 8 | -607 239 | -556 712 |
| Teenuste kulud | 21 | -48 874 | -44 009 |
| Tööjõukulud | 22 | -88 755 | -78 301 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | 13,14 | -38 963 | -35 137 |
| Muud ärikulud | | -931 | -1 057 |
| Ärikasum | | 41 218 | 28 007 |
| Finantstulud | 23 | 4 | 2 |
| Finantskulud | 23 | -4 909 | -4 239 |
| Kasum sidusettevõtja aktsiatelt kapitaliosaluse meetodil | 10 | 183 | 191 |
| Kasum enne tulumaksustamist | | 36 496 | 23 961 |
| Tulumaks | 18 | -4 480 | -4 462 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | | 32 016 | 19 499 |
| Muu koondkasum | | | |
| <i>Kirjed, mida ei klassifitseerita edaspidi ümber kasumiaruandesse</i> | | | |
| Maa ja ehitiste ümberhindlus | 13 | 9 284 | 11 225 |
| Aruandeperioodi muu koondkasum kokku | | 9 284 | 11 225 |
| ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM | | 41 300 | 30 724 |
| Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes) | 24 | 0,79 | 0,48 |

Aruandeperioodi puhaskasum ja muu koondkasum on omistatav emaettevõtja omanikele.

Lisad lehekülgedel 49 - 95 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

| | Lisa | 2021 | 2020 |
|--|-------|----------------|----------------|
| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST | | | |
| Puhaskasum | | 32 016 | 19 499 |
| <i>Korrigeerimised:</i> | | | |
| Intressikulu | 23 | 4 909 | 4 239 |
| Intressitulu | 23 | -4 | -2 |
| Tulumaksu kulu | 18 | 4 480 | 4 463 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | 13,14 | 38 116 | 34 848 |
| Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest kasum/kahjum | 12 | -1 842 | 311 |
| Kahjum põhivara mahakandmisest | 13 | 847 | 289 |
| Kasum põhivara müügist | 13 | -262 | -26 |
| Kapitaliosaluse meetodi mõju | 10 | -183 | -191 |
| Intressid rendikohustuselt | 15 | -3 416 | -2 882 |
| Makstud ettevõtte tulumaks | | -64 | -102 |
| Varude muutus | 8 | 8 495 | 3 805 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | 6 | -4 747 | 1 611 |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 17 | 10 055 | 4 503 |
| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU | | 88 400 | 70 365 |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST | | | |
| Materiaalse põhivara soetus | 13 | -22 721 | -27 554 |
| Materiaalse põhivara müük | 13 | 347 | 85 |
| Kinnisvarainvesteeringute soetus | 12 | -501 | -210 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük | 12 | 0 | 10 |
| Immateriaalse põhivara soetus | 14 | -526 | -787 |
| Äriühendus | 9 | -1 771 | -14 910 |
| Äriühendusel lisandunud raha | 9 | 0 | 811 |
| Saadud dividendid | 10 | 150 | 200 |
| Saadud intressid | 23 | 4 | 2 |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU | | -25 018 | -42 353 |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST | | | |
| Saadud laenud | 15 | 7 109 | 39 292 |
| Saadud laenude tagasimaksed | 15 | -20 702 | -18 156 |
| Arvelduskrediidi saldo muutus | 15 | -5 342 | -4 490 |
| Rendikohustuse põhiosa tagasimaksed | 15 | -16 955 | -15 628 |
| Makstud dividendid | 19 | -24 437 | -29 731 |
| Dividendide tulumaks | 18,19 | -4 333 | -5 821 |
| Makstud intressid | 23 | -1 498 | -1 350 |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU | | -66 158 | -35 884 |
| RAHAVOOD KOKKU | | -2 776 | -7 872 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 5 | 32 757 | 40 629 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 5 | 29 981 | 32 757 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | | -2 776 | -7 872 |

Lisad lehekülgedel 49 - 95 on käesoleva konsolideeritud aastaaruande lahutamatud osad.

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

tuhandetes eurodes

| | Aksia- kapital | Kohustus- lik reserv- kapital | Ümber- hindluse reserv | Konvertee- rimiserin- evused | Jaotamat a kasum | Kokku |
|---|-------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------|
| Saldo seisuga 31.12.2019 | 16 292 | 2 603 | 93 496 | -149 | 109 773 | 222 015 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 499 | 19 499 |
| Maa ja ehitiste ümberhindlus | 0 | 0 | 11 225 | 0 | 0 | 11 225 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 0 | 0 | 11 225 | 0 | 19 499 | 30 724 |
| Ümberhinnatud maa ja ehitiste kulumi ümberklassifitseerimine | 0 | 0 | -2 091 | 0 | 2 091 | 0 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | 0 | 0 | -29 732 | -29 732 |
| Kokku tehingud omanikega | 0 | 0 | 0 | 0 | -29 732 | -29 732 |
| Saldo seisuga 31.12.2020 | 16 292 | 2 603 | 102 630 | -149 | 101 631 | 223 007 |
| Aruandeperioodi puhaskasum | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 016 | 32 016 |
| Maa ja ehitiste ümberhindlus | 0 | 0 | 9 284 | 0 | 0 | 9 284 |
| Konverteerimiserinevused | 0 | 0 | 0 | 149 | -149 | 0 |
| Aruandeperioodi koondkasum kokku | 0 | 0 | 9 284 | 149 | 31 867 | 41 300 |
| Ümberhinnatud maa ja ehitiste kulumi ümberklassifitseerimine | 0 | 0 | -2 371 | 0 | 2 371 | 0 |
| Väljakuulutatud dividendid | 0 | 0 | 0 | 0 | -24 437 | -24 437 |
| Kokku tehingud omanikega | 0 | 0 | 0 | 0 | -24 437 | -24 437 |
| Saldo seisuga 31.12.2021 | 16 292 | 2 603 | 109 543 | 0 | 111 432 | 239 870 |

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

Lisad lehekülgedel 49 - 95 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 tegelevad ettevõtted. Tallinna Kaubamaja Grupp AS on 18. oktoobril 1994 Eesti Vabariigis aadressil Kaubamaja 1, Tallinn, registreeritud äriühing. Tallinna Kaubamaja Grupp ASi aktsiad on noteeritud Nasdaq Tallinna börsil. Tallinna Kaubamaja Grupp AS enamusaktsionär on OÜ NG Investeeringud (lisa 28), mille enamusomanik on NG Kapital OÜ. NG Kapital OÜ on Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i üle lõplikku valitsevat mõju omav ettevõtja. Grupi nimes või muudes identifitseerimiseks vajalikes andmetes ei ole toimunud muudatusi võrreldes eelmise aruandeperioodi lõpuga.

Käesolev konsolideeritud aruanne on juhatuse poolt allkirjastatud avaldamiseks 18. veebruaril 2022. 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 2021. 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 rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditele tuleb teatud osades teha juhtkonnapoolseid raamatupidamislikke hinnanguid. Samuti peab Grupi raamatupidamis põhimõtete rakendamisel tegema juhtkonnapoolseid otsuseid. Valdkonnad, kus juhtkonna otsuse tähtsus ning keerukus on olulisema mõjuga või kus konsolideeritud aruanded sõltuvad oluliselt eeldustest ja hinnangutest, on kirjeldatud lisa 3.

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. Eelmise perioodi võrdlusnäitajad on vastavalt korrigeeritud.

Uued standardid, tõlgendused ja nende muudatused

Muutused olulistest arvestuspõhimõtetes

Käesoleva aruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on samad, mida kasutati Grupi 31. detsembril 2020 lõppenud majandusaasta konsolideeritud aruandes, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kehtivad standardimuudatused

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2021.

„COVID-19 tingitud rendisoodustused“ - IFRS 16 muudatused
(rakendub 1. juunil 2020 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

Muudatused annavad rendilevõtjatele (mitte rendileandjatele) vabastuse vabatahtliku erandi vormis hindamaks, kas COVID-19 tingitud rendisoodustus käsitleda rendilepingu muudatusena või mitte. Rendilevõtja võib kajastada

rendisoodustuse selliselt, nagu tegemist ei oleks rendilepingu muudatusega. Paljudel juhtudel toob see kaasa rendisoodustuse kajastamise muutuva rendimaksena. Praktiline abinõu kehtib ainult rendisoodustele, mis tekkisid COVID-19 pandeemia otsese tagajärjena juhul, kui kõik järgnevatest tingimustest on täidetud: rendimaksede muutuse tulemusena on muudetud rendi kogutasu olulises osas sama või väiksem tasust, mis kehtis vahetult enne muudatust; rendimaksede vähendus mõjutab ainult makseid esialgse maksetähtajaga kuni 30. juuni 2021; muid olulisi muudatusi rendilepingu tingimustes ei tehta. Kui rendilevõtja otsustab rendilepingutele praktilist abinõu rakendada, siis peab ta seda rakendama järjepidevalt sarnaste omadustega ja sarnastes tingimustes rendilepingutele. Muudatust tuleb rakendada tagasiulatuvalt vastavalt standardile IAS 8, kuid rendilevõtjalt ei nõuta eelmiste perioodide korrigeerimist ega IAS 8 paragrahvis 28(f) sätestatud avalikustamist. Grupp vabastust ei kasutanud ja Grupi hinnangul mõju finantsaruandele puudub.

„COVID-19 tingitud rendisoodustused” - IFRS 16 muudatused

(rakendub 1. aprillil 2021 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

2020. aasta mais anti välja IFRS 16 muudatus, mis andis rendilevõtjatele vabatahtliku praktilise abinõu hindamiseks, kas COVID-19 tingitud rendisoodustust, mille tulemusel vähendatakse rendimakseid esialgse maksetähtajaga kuni 30. juuni 2021, käsitleda rendilepingu muudatusena või mitte. Muudatus, mis anti välja 31. mail 2021, pikendas praktilise abinõu kuupäeva 30. juunist 2021 kuni 30. juunini 2022. Grupi hinnangul mõju finantsaruandele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima 01.01.2021 algaval aruandeaastal, ei ole olnud olulist mõju Grupile.

Kehtima hakkavad standardimuudatused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid ja tõlgendusi, mis muutuvad Grupile kohustuslikuks alates 01.01.2022 või hilisematel perioodidel ja mida Grupp ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks” - IAS 1 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

Piiratud ulatusega muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühiajalisteks või pikaajalisteks sõltuvalt aruandeperioodi lõpus kehtivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõtte on aruandeperioodi lõpus oluline õigus lükata edasi arveldust rohkem kui kaheistkümneks kuuks. Juhised ei nõua enam sellisel juhul tingimusteta õigust. Juhtkonna kavatsus järgnevalt arvelduste edasilükkamise õigust kasutada või mitte ei mõjuta kohustuste liigitamist. Õigus edasilükkamiseks on olemas vaid siis, kui ettevõtte täidab aruandeperioodi lõpu seisuga asjakohased tingimused. Kohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandeperioodi lõpus või enne seda, isegi kui laenuandja nõustub pärast aruandeperioodi lõppu sellest tingimusest loobuma. Vastupidi, laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingu eritingimusi rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks sisaldavad muudatused selgitust sellise võla liigitamise nõuete kohta, mida ettevõtte võib rahuldada, muutes seda omakapitaliks. 'Arveldus' on defineeritud kui kohustuse tasumine sularahaga, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Konverteeritavate instrumentide puhul, mida võib konverteerida omakapitaliks, on olemas erand, kuid ainult nende instrumentide puhul, kus vahetusõigus liigitatakse liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina omakapitaliinstrumentis. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Tulu enne otstarbekohast kasutamist, kahjulikud lepingud - lepingu täitmise kulud, viide kontseptuaalsele raamistikule” - IAS 16, IAS 37 ja IFRS 3 piiratud ulatusega muudatused ning parandused IFRS-ides 2018-2020 - IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 ja IAS 41 muudatused

(rakendub 1. jaanuaril 2022 või hiljem algavatele aruandeperioodidele)

IAS 16 muudatus keelab ettevõtte põhivara soetusmaksumuselt maha arvata põhivara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimise aja jooksul toodetud toodangu müügist saadud tulu. Sellise toodangu müügist saadud tulu koos tootmiskuludega, kajastatakse nüüd kasumiaruandes. Ettevõtte hakkab kasutama IAS 2 standardit sellise toodangu kulude mõõtmiseks. Kulud ei sisalda testitava vara amortisatsiooni kuna ta ei ole valmis otstarbekohaseks kasutamiseks. IAS 16 muudatus selgitab samuti, et ettevõtte peab 'testima vara korralikku töökorda' kui ta hindab vara tehnilist ja füüsilist taset. Vara finantstulemused ei ole sellisel hindamisel asjakohased. Seega võib vara olla viidud juhtkonna poolt ette nähtud tööseisundisse ning selle suhtes võib kohaldada kulumit enne kui ta saavutab juhtkonna poolt eeldatavat põhitegevuse tulemust.

IAS 37 muudatus selgitab mõistet 'lepingu täitmise kulud'. Muudatus selgitab, et lepingu täitmise otsesed kulud sisaldavad lepingu täitmise lisakulusid; ning muude kulude jaotamise, mis on otseselt seotud selle täitmisega.

Muudatus selgitab samuti, et enne kahjumlikust lepingust tuleneva eraldise moodustamist, peab ettevõtte kajastama väärtuse langusest tulenevat kahjumit, mis on tekkinud lepingu täitmiseks kasutatud varade, mitte selle lepinguga seotud varade puhul.

IFRS 3 muudatused viitavad 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule, et määrata kindlaks, mis on äriühenduse mõistes vara ja kohustus. Enne muudatust viitas IFRS 3 2001. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Lisaks, IFRS 3 standardis on lisatud uus erand kohustuste ja tingimuslike kohustuste osas. Erand täpsustab, et mõnede kohustuste ja tingimuslike kohustuste liikide kajastamisel peab ettevõtte IFRS 3 standardi kohaselt viitama hoopis IAS 37 või IFRIC 21 standardile, mitte 2018. aastal välja antud Finantsaruandluse kontseptuaalsele raamistikule. Ilma uue erandita, kajastaks ettevõtte mõned kohustused äriühenduses, mida ta ei kajastaks vastavalt IAS 37 standardile. Seega, oleks pidanud ettevõtte kohe pärast ühinemist lõpetama kohustuse kajastamise ning kajastama kasumit, mis ei tekita majanduslikku kasu. Samuti selgitati, et omandaja ei pea kajastama tingimuslike varasid omandamise kuupäeva seisuga nagu on määratletud IAS 37-s.

IFRS 9 muudatus käsitleb, millised tasud tuleb arvesse võtta finantskohustuste kajastamise lõpetamise hindamisel, kasutades 10% testi. Kulud või tasud võivad olla makstud kas kolmandatele osapooltele või laenuandjale. Muudatuste kohaselt, kolmandatele osapooltele makstud kulusid või tasusid ei arvestata 10% testi.

IFRS 16-ga kaasnev illustreeriv näide 13 on muudetud, et eemaldada rendileandja renditud vara täiustamisega seotud maksete kirjeldus. Muudatuse põhjuseks on kõrvaldada kõik võimalikud segadused rendi stiimulite käsitlemisel.

IFRS 1 lubab vabastuse teha, kui tütarettvõttest saab esmakordne IFRS-i kasutuselevõtja hiljem kui tema emaettevõtte. Tütarettvõtte saab mõõta oma varasid ja kohustusi bilansilistes (jäak)maksumustes, mida oleks kasutatud emaettevõtte konsolideeritud finantsaruannetes emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga, kui seoses konsolideerimisprotseduuridega ja äriühenduse, mille raames emaettevõtte tütarettvõtte omandas, mõjude arvestamisega ei ole tehtud mingeid korrigeerimisi. IFRS 1 on muudetud, et IFRS 1 vabastust kasutavad ettevõtted saaksid mõõta kumulatiivseid kursivahesid kasutades emaettevõttes kajastatud summasid emaettevõtte IFRS-idele ülemineku kuupäeva seisuga. IFRS 1 muudatus laiendab eelnimetatud vabastuse kumulatiivsetele kursivahedele, et esmakordsetele kasutuselevõtjatele kulusid vähendada. Muudatus kehtib ka sidusettevõttele või ühissetvõttele, kes kasutavad sama IFRS 1 vabastust.

Nõue, mille kohaselt ettevõtted elimineerivad rahavood maksustamisest IAS 41 õiglase väärtuse mõõtmisel on nüüd tühistatud. Selle muudatuse eesmärk on viia standard vastavusse nõudega diskonteerida rahavooge maksujärgselt. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

„Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajalisteks, jõustumiskuupäeva edasilükkamine” - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

IAS 1 muudatus kohustuste lühi- või pikaajaliseks liigitamise kohta anti välja 2020.aasta jaanuaris algse jõustumiskuupäevaga 1. jaanuar 2022. Kuid reageerides COVID-19 pandeemiale lükati jõustumiskuupäev ühe aasta võrra edasi, et anda ettevõtetele rohkem aega muudetud juhistest tulenevate liigituste muudatuste rakendamiseks. Grupi hinnangul oluline mõju finantsaruandele puudub.

IAS 1 ja IFRS rakendusjuhendi nr 2 muudatused: „Arvestuspõhimõtete avalikustamine” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

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.

IAS 8 muudatused: „Arvestushinnangute mõiste” (rakendub 1. jaanuaril 2023 või hiljem algavatele aruandeperioodidele; ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt)

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

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

Informatsioon emaettevõtja põhjaruannete kohta

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtja) konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtja põhjaruanded, mis on avalikustatud lisas 30, on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel, v.a. investeeringud tütarettevõtjatesse, mis on konsolideerimata põhjaruannetes 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 ematettevõtja kontrolli all olevate tütarettvõtjate finantsnäitajad. Ema- ja tütarettvõtjate vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on konsolideeritud aastaaruandest elimineeritud. Vajadusel on tütarettvõtjate raamatupidamispõhimõtted muudetud vastavaks Grupi arvestuspõhimõtetele.

Sidusettevõtjad

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

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

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

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

Segmendiaruandlus

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

Mõõtmine

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 2020 ja 31. detsember 2021 ning 2021. aasta jooksul olid Grupi kõik finantsvarad klassifitseeritud selles kategoorias.

Omakapitaliinstrumendid

Grupi ei ole investeringuid omakapitaliinstrumentidesse.

Finantsvarade väärtuse langus

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

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

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

Grupp mõõdab väärtuse langust järgmiselt:

- nõudeid ostjate vastu summas, mis võrdub eluea jooksul oodatavate krediidikahjumitega;
- sularaha ja raha ekvivalente, mille krediidiriski aruandeperioodil on hinnatud madalaks (juhtkond peab madalaks krediidiriskiks vähemalt ühe suurema reitinguagentuuri 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 õiglane 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 akumulieeritud kulum elimineeritakse ümberhindluse kuupäeval ning varaobjekti senine soetusmaksumus asendatakse tema õiglase väärtusega ümberhindluse kuupäeval.

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

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

Juhul kui materiaalse põhivara objekti 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 remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

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

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

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

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

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

Immateriaalne vara

Ostetud immateriaalsed varad kajastatakse algsel arvelevõtmisel soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulusid. Äriühenduse käigus soetatud immateriaalsete varade soetusmaksumuseks on nende õiglane väärtus äriühenduse toimumise ajal. Pärast alget arvelevõtmist kajastatakse immateriaalseid varasid soetusmaksumuses, millest on maha arvestatud akumulieeritud 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Firmaväärtust ei amortiseerita. Selle asemel viiakse kord aastas (või tihedamini, kui mõni sündmus või asjaolude muutus viitab, et firmaväärtuse väärtus võib olla langenud) läbi vara väärtuse languse test.

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

Finantskohustused

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

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

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg saabub vähem kui 12 kuu jooksul pärast

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

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

Rendilepingud

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

Grupp kui rentnik

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

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

Esmane mõõtmine

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

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

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

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

Rentniku alternatiivse laenuintressimäära leidmisel on Grupp:

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

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

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

määrast, võivad olla näiteks tarbijahinna indeksiga seotud maksed, intressi viitemääraga seotud maksed või turu rendimäärade järgi muutuvad maksed. Grupi osades rendilepingutes on sees muutuvad 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 kasutamissoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuse mudeli järgi. Soetusmaksumuse mudeli kasutamiseks mõõdab rentnik kasutamissoiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuses, millest on lahutatud akumulieeritud kulum ja väärtuse langusest tulenevad akumulieeritud kahjumid ja mida on korrigeeritud vastavalt rendikohustise ümberhindamisele. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutamissoiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib ostuõiguse, arvestab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik kasutamissoiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik rendikohustist järgmiselt:

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

Rendiperioodi igal ajavahemikul on rendikohustise intress summa, mille tulemusena on intressimäär igal osaperioodil kohustise lõppväärtuse suhtes sama. Pärast rendiperioodi algust kajastab rentnik kasumiaruandes rendikohustise intressi ja muutuvad 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 kasutamissoiguse esemeks oleva vara korrigeerimisena. Kui aga kasutamissoiguse 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 kasutamissoiguse, ja b) rendi hind suureneb tasu võrra, mis vastab ulatuse suurenemise eraldiseisvale hinnale, mida on korrigeeritud vastavalt konkreetse lepingu asjaoludele.

Grupp on otsustanud mitte rakendada IFRS 16 nõudeid lühiajaliste rendilepingute ja selliste rendilepingute suhtes, mille alusvara väärtus on väike. Lühiajaliste rendilepingutega ja selliste rendilepingutega, mille alusvara

väärtus on väike, seotud maksed kajastatakse lineaarselt kuluna kasumiaruandes. Lühiajalised rendilepingud on lepingud, mille rendiperiood on kuni 12 kuud või lühem. Väikese väärtusega rendilepingud on IT-seadmete 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 arvestusmudelilt, 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.

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

Muud kohustused, mille realiseerumine on ebatõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, kuid mis teatud tingimustel võivad tulevikus muutuda kohustusteks, on avalikustatud tingimuslike kohustustena aruande lisades.

Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

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

Grupi Eesti ettevõtjad

Vastavalt kohaldatavatele Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted kasumilt tulumaksu. Kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumist väljamakstavatelt dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär alates 01.01.2015 on 20/80 väljamakstud netodividendidest. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. 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 kehtinud tulumaksuseaduse kohaselt maksustati Läti ettevõtete kasum. Seega kajastati seni edasilükkunud tulumaksu ajutistelt erinevustelt Läti tütarettevõtete varade ja kohustuste maksustamisbaasi ja nende bilansiliste maksumuste vahel konsolideeritud aruandes. Uue tulumaksu seaduse järgi maksustatakse alates 1. jaanuarist 2018 kasum, mis on tekkinud pärast 2017. aastat, selle jaotamisel maksumääraga 20/80. Seaduse üleminekureeglid lubavad dividendidelt makstavat kasumit vähendada, kui ettevõttel on 31. detsembri 2017 seisuga kasutamata maksukahjumeid või teatud eraldisi.

Uue seaduse rakendumise tulemusena ei ole enam erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste väärtuste vahel ning seega ei kajastata edasilükkunud tulumaksuvarasid ega –kohustusi Läti tütarettevõtete 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 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.

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 pangaülekandega. Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse kaubagrupi ajaloolise tagastuste järgi (keskväärtuse meetod), 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 2021 ja 31. detsember 2020. 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 hulgimüügi 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 (tagasi-maksekohustus) ja õigust tagastatud kaubale. Selle eelduse ja tagastatud kauba hinnangulist summat hinnatakse igal aruandekuupäeval. Kuna tagastatud kauba arv on olnud aastate jooksul stabiilne, on väga tõenäoline, et kajastatud kumulatiivset tulu ei pea olulisel määral tühistama.

Grupp moodustab eraldise toodete osas, kus Ettevõttel on vastavalt garantiitingimustele kohustus parandada või asendada vigane toode. 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020. 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 kuues ettevõttes. Ostude eest allahindluse saamisel võrdub iga kogutud boonuspunkt ühe eurosendiga. Kalendriaasta jooksul kogutud punktid aeguvad järgmise kalendriaasta jaanuarikuu lõpus. Grupp kajastab müügi hetkel lepingulise kohustuse teenitud punktide osas. Müügitulu kajastatakse ja lepingulise kohustuse kajastamine lõpetatakse kui punkte kasutatakse või kui need aeguvad. Tehinguhind jaotatakse kaupade müügi ja teenitud punktide vahel lähtudes nende eraldiseisvast müügihinnast.

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 tavapärasel turutingimustel valitsussektoriga tehtud majandustehinguid.

Tulu sihtfinantseerimisest kajastatakse selle õiglasel väärtusel, 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 kuludes ja kohustusena töövõtjate ees, kui tasu väljamaksmine toimub järgmisel aruandeperioodil. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks tulemustasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustumaksu.

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 töötuskindlustumaksu.

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 suurenes Eesti „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 178 718 tuhat eurot seisuga 31.12.2021) väärtus läbi koondkasumiaruande 8 433 tuhat eurot. 2020. aastal läbi viidud hindamise tulemusena suurenes Eesti „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 171 351 tuhat eurot seisuga 31.12.2020) väärtus läbi koondkasumiaruande 10 175 tuhat eurot. Aruandeperioodi lõpus 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. 2020. aastal läbi viidud hindamise tulemusena suurenes Lätis asuvate „Maa ja ehitiste“ (jääkväärtuses 13 151 tuhat eurot seisuga 31.12.2020) väärtus läbi koondkasumiaruande 1 050 tuhat eurot ja läbi kasumiaruande 425 tuhat eurot. Aruandeaastal Leedus asuvate „Maa ja ehitiste“ jääkväärtuses 1 877 tuhat eurot seisuga 31.12.2021 (31.12.2020: 1 877 tuhat eurot), väärtuse muutust ei tuvastatud. Ümberhindluse meetodil kajastatud „Maa ja ehitiste“ bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2021 oli 194 343 tuhat eurot (31.12.2020: 186 379 tuhat eurot). Detailsem informatsioon on avalikustatud lisa 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 14 230 tuhat eurot seisuga 31.12.2021) tuvastati aruandeperioodil ühe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 37 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 5 tuhat eurot. 2020. aasta lõpus läbi viidud väärtuste testide tulemusena Eestis asuvate „Lõpetamata ehitiste“ jääkväärtuses 12 474 tuhat eurot seisuga 31.12.2020 objekte alla ei hinnatud ega eelnevalt tehtud allahindlust ei tühistatud. Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 6 126 tuhat eurot seisuga 31.12.2021) tuvastati aruandeperioodil kolme objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 258 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 77 tuhat eurot. 2020. aastal Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ (jääkväärtuses 5 810 tuhat eurot

seisuga 31.12.2020) tuvastati kahe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 93 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse tõus summas 41 tuhat eurot ning kahe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 20 tuhat eurot. Leedus asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 131 tuhat eurot seisuga 31.12.2021 (31.12.2020: 131 tuhat eurot) aruandeperioodil ja 2020. aastal üles ega alla ei hinnatud. Detailsem informatsioon on avalikustatud lisa 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 tulevase rahavoogusid ning valinud sobiva diskontomäära rahavoogude nüüdisväärtuse määramiseks. Firmaväärtuse bilansiline jääkväärtus seisuga 31.12.2021 oli 16 869 tuhat eurot (31.12.2020: 16 869 tuhat eurot). Firmaväärtuse allahindluse vajadust ei tuvastatud 2021. aastal ja 2020. 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 määratlemist, 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 likviidsusrisiki ja intressimäära riski haldamisega, samuti analüüsivad ja kontrollivad riske tütarettevõtjate juhtkonnad ja finantsüksused. Riskijuhtimiseks kasutatakse lisaks tuumikaktsionäri NG Investeeringud OÜ spetsialistide abi.

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

Tururisk

Valuutarisk

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

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

Rahavoogude ja õiglase väärtuse intressimäära risk

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

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

2021. aastal langes 6 kuu EURIBOR aasta alguse tasemelt -0,526% aasta lõpul tasemele -0,546%. 2022. aasta alguses on EURIBOR kõikunud -0,5% piires. Majandusanalüütikute hinnangul ei ole EURIBORi intressimäärade olulist tõusu 2022. aastal ette näha.

Juhul, kui siiski ujuva intressimääraga finantskohustuste intressimäärad oleksid 31.12.2021 seisuga olnud 1 protsendipunkti (31.12.2020: 1 protsendipunkti) võrra kõrgemad, oleks see suurendanud Grupi finantskulu 1 110 tuhande euro võrra (2020: 1 120 tuhande euro võrra). Juhul, kui intressimäärad oleksid 31.12.2021 seisuga olnud 0,1 protsendipunkti võrra madalamad, oleks see vähendanud Grupi finantskulusid 111 tuhande euro võrra.

(31.12.2020 seisuga muutus 0,1 protsendipunkti ja 112 tuhande euro võrra).

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

Grupi võlakohustused on avatud intressimäära muutustele järgnevalt:

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| Kuni 3 kuu jooksul muutuv intress | 5 622 | 10 126 |
| 3 – 6 kuu jooksul muutuv intress | 89 174 | 103 020 |
| Ujuva intressimääraga võlakohustused kokku | 94 796 | 113 146 |
| Võlakohustused kokku | 279 351 | 266 751 |

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 juhendatakse 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:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------|---------------|---------------|
| Aa2 | 5 656 | 31 679 |
| Aa3 | 23 153 | 41 |
| A3 | 5 | 3 |
| Kokku | 28 814 | 31 723 |

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

Tulenevalt jaemüügi spetsifikast ei ole Grupp avatud olulistele krediidiriskidele. Võimalikud nõuetega seotud krediidiriskid on suures osas seotud renditulude mittelaekumisega, kuid antud risk ei ole Grupi jaoks olulise suurusega. Seisuga 31. detsember 2021 väljendab maksimaalset krediidiriski nõuete summa suuruses 17 649 tuhat eurot (2020: 14 397 tuhat eurot).

Nõuete vanuseline struktuur on alljärgnev, tuhandetes eurodes:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Aegumata | 17 394 | 13 320 |
| <i>sh nõue kaardimaksete osas</i> | <i>2 996</i> | <i>2 575</i> |
| <i>sh nõuded ostjatele</i> | <i>13 855</i> | <i>10 547</i> |
| <i>sh muud nõuded</i> | <i>543</i> | <i>198</i> |
| Tähtaja ületanud < 3 kuud | 97 | 865 |
| Tähtaja ületanud 3 – 6 kuud | 47 | 92 |
| Tähtaja ületanud 6 – 12 kuud | 47 | 63 |
| Tähtaja ületanud > 12 kuud | 64 | 57 |
| Nõuded kokku | 17 649 | 14 397 |

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 pingutusega. 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 2021 seisuga oli ebaoluline.

Likviidsusrisk

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

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

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

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

Grupi diskonteerimata finantskohustuste analüüs maksetähtaegade lõikes:

| Tuhandetes eurodes | < 3 kuud | 3-12 kuud | 1-3 aastat | 3-5 aastat | pärast 5 aastat | Kokku 31.12.2021 |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|
| 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 |
| Kokku | 97 967 | 33 917 | 108 383 | 49 596 | 100 397 | 390 260 |

| Tuhandetes eurodes | < 3 kuud | 3-12 kuud | 1-3 aastat | 3-5 aastat | pärast 5 aastat | Kokku 31.12.2020 |
|-----------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|
| Võlakohustused | 6 378 | 26 404 | 71 854 | 19 012 | 0 | 123 648 |
| Rendikohustused | 5 137 | 15 597 | 39 154 | 34 715 | 67 346 | 161 949 |
| Finantskohustused (lisa 17) | 83 416 | 0 | 0 | 0 | 0 | 83 416 |
| Kokku | 94 931 | 42 001 | 111 008 | 53 727 | 67 346 | 369 013 |

Tuleviku rahavoogude arvestamisel on kasutatud bilansipäeva seisuga vastavalt 31.12.2021 ja 31.12.2020 kehtinud ujuva intressi määrasid.

Majandusaasta lõpu seisuga oli Grupil vabu rahalisi vahendeid sularaha ja pangakontode näol 29 981 tuhat eurot (2020: 32 757 tuhat eurot). 31.12.2021 seisuga oli Grupil kasutamata arvelduskrediiti limiiti summas 13 493 tuhat eurot (2020: 8 901 tuhat eurot). Vabade vahendite paigutamisel juhindub Grupp sisemiselt kehtestatud krediidiriski juhtimise strateegiast. 31.12.2021 seisuga ei paigutanud Grupp läbi emaaettevõtja NG Investeeringud OÜ Grupi vabu rahalisi vahendeid kontsernikonto deposiiti (31.12.2020: 0 eurot).

Käibekapital oli 31. detsember 2021 seisuga negatiivne 32 968 tuhat eurot (2020: negatiivne 26 258 tuhat eurot). Negatiivne käibekapital on kõrge varude käibekiirusega jaekaubandusettevõtetes tavapärase. 2021. aastal kasvas Grupi käibekiirus veelgi Grupi müügi mahult teise ärisegmendi autosegmendi kõrge nõudluse ja autode defitsiidi tingimustes varude vähenemise tõttu. Käibekapitali vähendas ka rahaliste vahendite mahu mõningane vähenemine osaliselt omavahendite arvelt teostatud investeeringute mõjul. Edukad aastalõpu müügid suurendasid võlgnevust hankijatele kauba eest, kasvatades ajutiselt lühiajalisi kohustusi. Lühiajalisi kohustusi paisutas IFRS 16 „Rendilepingud“ rakendamise kaasnenu arvestuslike laenukohustuste lühiajalise osa 16,8 miljoni euro ulatuses seisuga 31.12.2021 (31.12.2020: 17,9 miljonit eurot). Grupi likviidsuskordaja (varude võrra vähendatud käibevarad/ lühiajalised kohustused) oli 2021. aastal 0,33 tõustes veidi võrreldes 2020. aasta näitajaga, mis oli 0,32. Grupil on lühiajaliste kohustuste katteallikana jätkuvalt tugev igapäevane äritegevuse rahavoog. Juhtkonna hinnangul ei ole Grupil likviidsusprobleemi.

Kapitalirisk

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

Vastavalt jaekaubanduses levinud praktikale kasutab Grupp kapitali jälgimiseks võlgnevuste suhtarvu, mis arvutatakse netovõla suhtena kogukapitali. 31.12.2021 seisuga oli vastav suhtarv 51%. Võrreldes 31.12.2020 seisuga, mil vastav näitaja oli samuti 51%, on netovõla ja omakapitali suhe jäänud muutumatuks. Juhtkonna hinnangul on kapitali struktuur optimaalne ega vaja korrigeerimist.

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Intressikandvad kohustused (lisa 15) | 279 351 | 266 751 |
| Raha ja pangakontod (lisa 5) | -29 981 | -32 757 |
| Netovõlg | 249 370 | 233 994 |
| Omakapital | 239 870 | 223 007 |
| Omakapital ja netovõlg kokku | 489 240 | 457 001 |
| Võlgnevuste suhtarv* | 51% | 51% |

*Võlgnevuste suhtarv = Netovõlg / Omakapital ja Netovõlg kokku

Koroonaviiruse mõju

Vaktsiinide kättesaadavaks saamisega loodetud kiiret koroonaviiruse võitmist aruandeaastal ei toimunud. 2021. aasta kevadel kehtestati Eestis järjekordse koroonalaine leviku tõkestamiseks karmid piirangud. Grupi äritegevuses mõjutasid need peamiselt Kaubamajade segmenti kauplusi, millest enamuse suleti märtsist maini seitsmeks nädalaks (2020. aastal olid samad kauplused suletud kuus nädalat samuti kevadperioodil). Suletud olid Kaubamaja moe- ja tööstuskaupade maailmad ning kõik I.L.U. kosmeetikakauplused, ABC Kinga ning SHU jalatsikauplused. Eesti riik kattis Grupi taotluse alusel töötajate töötasu ning ettevõtluse toetuspaketi raames tegevuskulusid kokku 1,6 miljoni euro ulatuses (aasta varem saadi riiklikke tegevustoetusi 1,3 miljoni euro ulatuses).

Aruandeaastal taastus Eesti majandus kevadisest suuremast koroonalainest üllatavalt kiiresti ja erinevalt 2020. aastast, kus koroonaviirusest tingitud majanduskeskkonna muutustega seoses vähenesid Grupi kaubamajade, jalatsikaubanduse, kinnisvara ja autosegmenti müügitulud 30,3 miljonit eurot ning EBITDA 10,0 miljonit eurot võrreldes 2019. aastaga, jäi 2021. aastal negatiivne mõju pigem Kaubamajade segmenti. Vaatamata Grupi ülejäänud ärisegmentide headele tulemustele ning Kaubamajade segmentile saadud riiklike toetustele, ei saa Covid-19 negatiivset mõju äritulemusele alahinnata. Klientide ja töötajate turvatunde tagamiseks koroonaviiruse ajal kulus erinevatele desinfitseerimis- ja kaitsevahenditele sarnaselt aasta varasemaga ligi 1 miljon eurot. 2021. aasta suvel tegi Grupp strateegilise otsuse pandeemiaolukorras veelgi keerulisemaks muutunud konkurentsituatsioonis jalatsiäri lõpetada.

Viiruse levikust tingitud mõjud majanduskeskkonnale võivad kaasa tuua mitmeid erinevaid finantsriske. Kasvada võib tururisk, kui üldise riskitaseme suurenemine toob kaasa intressimäärade kasvu. Samuti võib kasvada krediidirisk, kui muutunud ärikeskkonnas ei suuda Grupi majanduspartnerid tasuda Grupile nõudeid või mõjutab halvenenud konjunktuur Grupi investeerimistegevusega seotud partnerpanku ja finantsasustusi negatiivselt. Oluliselt võivad kasvada likviidsusrisk ja kapitalirisk, kui majanduskeskkonna halvenedes väheneb operatiivtegevuse rahavoog ning likviidsuse tagamiseks tuleb leida muid instrumente. Finantsriskide maandamisega tegeleb Grupp igapäevaselt vastavalt eeltoodud monitoorimis- ja maandamismeetoditele, mistõttu ei ole juhtkonna hinnangul koroonaviirusest tulenevad finantsriskid Grupile olulise mõjuga.

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. Õiglasest 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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Sularaha kassas | 1 167 | 1 034 |
| Pangakontod | 27 586 | 30 346 |
| Raha teel | 1 228 | 1 377 |
| Raha ja pangakontod kokku (lisa 4) | 29 981 | 32 757 |

Lisa 6 Nõuded ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu (lisa 7) | 17 106 | 14 196 |
| Muud lühiajalised nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 26) | 0 | 3 |
| Muud lühiajalised nõuded | 461 | 163 |
| Finantsvarad kokku bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" | 17 567 | 14 362 |
| Ettemaks kaupade eest | 2 029 | 598 |
| Muud ettemakstud kulud | 998 | 893 |
| Rendikulude ettemaks | 9 | 7 |
| Maksude ettemaksed (lisa 18) | 70 | 34 |
| Nõuded ja ettemaksed kokku | 20 673 | 15 894 |

Lisa 7 Nõuded ostjate vastu

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Nõuded ostjate vastu | 13 766 | 11 313 |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded | -53 | -11 |
| Nõuded seotud osapoolte vastu (lisa 26) | 397 | 319 |
| Kaardimaksed | 2 996 | 2 575 |
| Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 6) | 17 106 | 14 196 |

Lisa 8 Varud

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Müügiks ostetud kaubad | 67 722 | 76 549 |
| Taara ja materjal | 647 | 785 |
| Varud kokku | 68 369 | 77 334 |

Kasumiaruande real "Müüdnud kaupade kulu" on kajastatud kulud varude allahindlusest ja mahakandmisest ning inventuuri puudujäägid 2021. aastal summas 15 488 tuhat eurot (2020: 12 827 tuhat eurot).

Varude allahindamisel lähtutakse varude vanuselisest struktuurist ja moekaupade puhul varude hooajalisusest. Varude bilansilise maksumuse korrigeerimine toimub läbi allahindluse reservi. Seisuga 31. detsember 2021 oli raamatupidamisliku allahindluse reservi suuruseks 1 774 tuhat eurot (31.12.2020: 1 094 tuhat eurot) ning nende varade neto realiseerimismaksumuseks oli 16 456 tuhat eurot (31.12.2020: 15 508 tuhat eurot).

Grupi müüdnud kaupade kulu 2021. aastal oli 607 239 tuhat eurot (2020: 556 712 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 lisa 25.

Lisa 9 Tütarettevõtjad

Tallinna Kaubamaja Gruppi kuuluvad 31.12.2021 seisuga:

| Ettevõtte nimi | Asukoht | Tegevusala | Osalus 31.12.2021 | 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 | Jaekaubandus | 100% | 2007 |
| Forum Auto SIA | Läti, Riia | Jaekaubandus | 100% | 2007 |
| KIA Auto UAB | Leedu, Vilnius | Jaekaubandus | 100% | 2007 |
| TKM Beauty OÜ | Eesti, Tallinn | Jaekaubandus | 100% | 2007 |
| TKM Beauty Eesti OÜ | Eesti, Tallinn | Jaekaubandus | 100% | 2007 |
| TKM King AS | Eesti, Tallinn | Jaekaubandus | 100% | 2008 |
| Kaubamaja AS | Eesti, Tallinn | Jaekaubandus | 100% | 2012 |
| Kulinaaria OÜ | Eesti, Tallinn | Keskusköögi tegevus | 100% | 2012 |
| Viking Motors AS | Eesti, Tallinn | Jaekaubandus | 100% | 2012 |
| Viking Security AS | Eesti, Tallinn | Turvaalane tegevus | 100% | 2014 |
| UAB TKM Lietuva | Leedu, Vilnius | Kinnisvara haldamine | 100% | 2017 |
| Verte Auto SIA | Läti, Riia | Jaekaubandus | 100% | 2017 |
| TKM Finants AS | Eesti, Tallinn | Kaubandus- ja finantstegevus | 100% | 2020 |

Äriühendus

Soetused 2020. aastal:

| Ettevõtte | Asukoht | Põhitegevus | Soetusaeg | Osalus % |
|---------------------|---------|--------------|------------|----------|
| ABC Supermarkets AS | Eesti | Jaekaubandus | 29.05.2020 | 100% |

Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i tütar-ettevõtte Selver AS omandas 29.05.2020 100% ABC Supermarkets AS aktsiatest. AS Selver on Eestis tegutsev super- ja hüpermarketite kett, mis kaupleb peamiselt toidu- ja esmatarbekaupadega. Selveri kaupluseketile pandi alus 1995. aastal. Tehinguga lisandusid 16 Comarketi kauplust Harju-, Pärnu- ja Tartumaal, 2 Delice toidupoodi Viimsis ja Pärnus ning Solarise toidupood. ABC Supermarkets AS-i aktsiate omandamine tagab unikaalse võimaluse paremini täita meie klientide ootusi, pakkudes klientidele veelgi kiiremat ja mugavamat poeskäiku lisanduvates seni katmata asukohtades.

Selver AS (ühendav ühing) ja ABC Supermarkets AS-i (ühendatav ühing) ühinemisotsused võeti vastu 21.08.2020 ning ühinemine kanti äriregistrisse 01.10.2020. Selver AS ja ABC Supermarkets AS ühinemise bilansikuupäev oli 01.07.2020.

Alljärgnev tabel annab ülevaate omandatud ABC Supermarkets AS identifitseeritavatest varadest ja kohustustest omandamise hetkel.

| Tuhandetes eurodes | Õiglane väärtus |
|---|-----------------|
| Raha | 811 |
| Nõuded | 6 962 |
| Varud | 2 839 |
| Põhivara | 3 697 |
| Firmaväärtus (lisa 14) | 13 609 |
| Kaubamärgid (lisa 14) | 1 911 |
| Kohustused | -6 978 |
| Identifitseeritavad netovarad kokku | 22 851 |
| Osaluse soetusmaksumus | 22 851 |
| Tasutud osaluse eest rahas | 14 910 |
| Raha ja ekvivalendid soetatud ettevõttes | -811 |
| Kokku rahaline mõju - investeerimistegevus | -14 099 |
| <hr/> | |
| Tasutakse tulevikus osaluse eest rahas | 1 641 |

Tehingu käigus omandati firmaväärtus suurusega 13 609 tuhat eurot ja kaubamärgid väärtuses 1 911 tuhat eurot (vt lisa 14). Omandatud firmaväärtus tuleneb kulude vähenemisest läbi tsentraliseeritud ostufunktsiooni ning ühtse kliendibaasi kasutusele võtust.

Omandamisega seotud kulud on kajastatud 2020. aasta kasumi- ja muu koondkasumiaruandes mitmesugustes tegevuskuludes ja rahavoogude aruandes äritegevuse rahavoogudes.

2021. aastal tasuti 1 641 tuhat eurot viimase osamaksena osaluse omandamise eest.

ABC Supermarkets AS teenis soetamiskuupäevast kuni 31. detsembrini 2020 kontsernile 350 tuhande euro suuruse kasumi ja käive oli 31 320 tuhat eurot. Kui kontsern oleks omandanud ABC Supermarkets AS 2020. aasta alguses, siis oleksid kontserni tulud olnud 21 875 tuhande euro võrra suuremad ning puhaskasum 54 tuhande euro võrra suurem.

Eesmärgiga pakkuda oma klientidele suuremat ostumugavust otsustati asuda arendama jaekaubandust toetavaid finantsteenuseid. Tallinna Kaubamaja Grupp AS asutas 2020. aastal Grupile 100%lise tütarettevõtja TKM Finants AS, mille aktsiakapitali suuruseks on 50 000 eurot. Finantsinspeksioon väljastas ASile TKM Finants 2021. aasta detsembris krediidi-andja tegevusloa, millega andis ettevõttele õiguse anda eraisikutele krediiti, pakkuda tasulist maksetähtpäeva edasilükkamist, sõlmida krediidilepinguid ja tegema selleks vajalikke toiminguid oma nimel ja arvel.

Eesmärgiga muuta kosmeetika jaekaubandusega tegeleva OÜ TKM Beauty Eesti tegevus sõltumatuks vastava valdkonna hulgikaubandusest, viidi läbi jagunemine. OÜ TKM Beauty (jagunev ühing) jagunemise käigus asutati OÜ TKM Beauty Holding, milles Tallinna Kaubamaja Grupp AS omab 100%list osalust ning mille osakapitaliks on 2500 eurot. OÜ-le TKM Beauty Holding (omandav ühing) annab OÜ TKM Beauty üle OÜ TKM Beauty Eesti osa. Novembris 2020 viidi läbi OÜ TKM Beauty Holding ja OÜ TKM Beauty Eesti ühinemine selliselt, et OÜ-st TKM Beauty Eesti sai otse Tallinna Kaubamaja Grupp AS 100%line tütarettevõtja.

30.12.2020 sõlmis Tallinna Kaubamaja Grupp AS tütarettevõtte Viking Security AS lepingu, millega omandas 01.03.2021 P. DUSSMANN EESTI Osühingult tema turvateenuste ärivaldkonna Eestis koos sellesse kuuluvate varade ja lepingutega. Alates 01.03.2021 läksid äritegevuse omandamise tulemusel P. DUSSMANN EESTI Osühingu koosseisu kuuluvad turvateenuste osutamisega seotud vara ja lepingud tervikuna ning muutmata kujul üle Viking Security AS-ile. Turvateenuste osutamist jätkatakse ärinime Viking Security AS all.

Alljärgnev tabel annab ülevaate P. Dussmann Eesti Osaühingult omandatud Eestis asuva turvateenuste ärivaldkonna identifitseeritavatest varadest ja kohustustest omandamise hetkel.

| Tuhandetes eurodes | Õiglane väärtus |
|---|-----------------|
| Põhivara | 0 |
| Kasulikud lepingud (lisa 14) | 120 |
| Kohustused | 0 |
| Identifitseeritavad netovarad kokku | 120 |
| Varade soetusmaksumus | 120 |
| Tasutud varade eest rahas | 120 |
| Kokku rahaline mõju - investeerimistegevus | -120 |

Tehingu käigus omandati kasulikud lepingud suurusega 120 tuhat eurot (vt lisa 14).

Osaluse määrad 31.12.2021 seisuga on samad 31.12.2020 seisuga.

Lisa 10 Sidusettevõtjad

Tallinna Kaubamaja Grupp AS omab 50% osalust (2020: 50%) ettevõttes AS Rävåla Parkla, mis osutab Tallinnas parkimismaja teenuseid. Investeering on klassifitseeritud sidusettevõtteks kuna teine omanik omab õigust määrata nõukogu liikmeid. Vaata lisa 20.

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------------|--------------|
| Investeering sidusettevõtjasse aasta alguses | 1 712 | 1 721 |
| Aruandeperioodi kapitaliosaluse kasum | 183 | 191 |
| Saadud dividendid | -150 | -200 |
| Investeering sidusettevõtjasse aasta lõpus | 1 745 | 1 712 |

Sidusettevõtja Rävåla Parkla AS finantsinformatsioon (kajastades 100% sidusettevõtteid):

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------|------------|------------|
| Käibevara | 141 | 111 |
| Põhivara | 3 409 | 3 446 |
| Lühiajalised kohustused | 60 | 133 |
| Pikaajalised kohustused | 0 | 0 |
| Omakapital | 3 489 | 3 424 |
| Müügitulu | 518 | 534 |
| Puhaskasum | 365 | 388 |

Lisa 11 Pikaajalised nõuded ja ettemaksed

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Rendikulude ettemaks | 196 | 269 |
| Edasilükkunud tulumaksu vara | 26 | 31 |
| Muud pikaajalised nõuded | 82 | 35 |
| Pikaajalised nõuded ja ettemaksed kokku | 304 | 335 |

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

Tuhandetes eurodes

| | |
|--|---------------|
| Bilansiline maksumus 31.12.2019 | 60 458 |
| Ostud ja parendused | 210 |
| Müügid | -10 |
| Õiglase väärtuse muutus | -311 |
| Bilansiline maksumus 31.12.2020 | 60 347 |
| Ostud ja parendused | 501 |
| Õiglase väärtuse muutus | 1 842 |
| Bilansiline maksumus 31.12.2021 | 62 690 |

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.

2021. aasta 12 kuuga tehti kinnisvarainvesteeringutele parendusi 501 tuhat eurot (2020: 210 tuhat eurot).

2021. aastal tehti Eesti kinnisvaraobjektidele Tartu Kaubamaja keskuses renoveerimistöid 243 tuhat eurot ja Viimsi keskuses 23 tuhat eurot (2020: 207 tuhat eurot Tartu Kaubamaja keskuses ja Viimsi keskuses 3 tuhat eurot).

2021. aasta tehti Läti kinnisvaraobjektidele Salaspilsi kaubanduskeskuses renoveerimistöid 172 tuhat eurot ja Kuldiga kaubanduskeskuses 63 tuhat eurot (2020: 0 eurot).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamine

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

Aruandeperioodil saadi Eesti kinnisvarainvesteeringute ühe objekti puhul (2020. aastal nelja objekti puhul) kinnisvaraekspertidelt ekspertarvamus diskonto- ja rendikasvumäärade osas ning nelja objekti puhul (2020. aastal ühe objekti puhul) teostati hinnang oma ala eksperdi poolt võrdlusandmete põhjal. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,0%-9,0% (2020: 8,5%-10,0%) sõltuvalt objekti asukohast ja rendikasvumäärasid 2,0% (2020: 1,5%-2,0%). Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürileepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

Läti kinnisvarainvesteeringute hindamisel võeti kahe objekti puhul sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus (2020: 2 objekti puhul) ning kahe objekti puhul (2020. aastal kahe objekti puhul) võeti hindamise aluseks kinnisvaraeksperti arvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade kohta. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,0%-9,0% (2020: 8,5%-10,0%) ja rendikasvumäär 1,0%-2,5% (2020: 1,0%-2,5%). Hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivast üürileepingust, mis juhtkonna hinnangul vastab turutingimustele.

2021. aastal toimus hindamise tulemusena Eesti kinnisvarainvesteeringu üleshindlus summas 1 943 tuhat eurot, 2020. aastal toimus hindamise tulemusena Eesti kinnisvarainvesteeringu allahindlus summas 402 tuhat eurot.

Aruandeaastal toimus hindamise tulemusena Läti kinnisvarainvesteeringu üleshindlus summas 203 tuhat eurot (2020: 172 tuhat eurot) ja allahindlus summas 304 tuhat eurot (2020: 81 tuhat eurot).

Aruandeperioodil on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus kajastatud kasumiaruandes muudes ärituludes kokku summas 1 842 tuhat eurot. 2020. aastal kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutus on kajastatud kasumiaruandes muudes ärikuludes kokku summas 311 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 + 6 108/-6 108 tuhat eurot (2020: + 5 938/-5 938 tuhat eurot). Juhul kui õiglase väärtuse leidmisel kasutatud diskontomäär muutuks +/- 0,5%, muutuks objektide õiglase väärtus -1 128/+1 158 tuhat eurot (2020: -1 093/+1 122 tuhat eurot).

Grupi kinnisvarainvesteeringud, mida kajastatakse seisuga 31. detsember 2021 ja 2020 õiglates väärtuses, on

mõõdetud tasemel 3.

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2021. aastal renditulu 3 592 tuhat eurot (2020: 3 397 tuhat eurot). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega seotud kulud olid 2021. aastal 1 409 tuhat eurot (2020: 1 222 tuhat eurot).

Katkestamatute kasutusrendilepingute tulu jaguneb tähtaegade lõikes järgmiselt:

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| kuni 1 aasta | 3 993 | 3 426 |
| vahemikus 1 kuni 5 aastat | 13 748 | 12 990 |
| Üle 5 aasta | 1 129 | 717 |
| Kokku | 18 870 | 17 133 |

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 |
|--|-----------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------|
| 31.12.2019 | | | | | | |
| Soetus- või ümberhinnatud maksumus | 179 243 | 115 574 | 43 321 | 43 541 | 27 940 | 409 619 |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus | -4 778 | -16 448 | -30 140 | -29 381 | -9 680 | -90 427 |
| Jääkmaksumus | 174 465 | 99 126 | 13 181 | 14 160 | 18 260 | 319 192 |
| 2020.a. toimunud muutused | | | | | | |
| Ostud ja parendused | 3 730 | 0 | 10 837 | 6 672 | 6 315 | 27 554 |
| Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 9) | 249 | 0 | 2 109 | 530 | 8 | 2 896 |
| Ehitiste kasutusõiguse lisandumine | 0 | 62 212 | 0 | 0 | 0 | 62 212 |
| Ümberklassifitseerimine põhivara gruppide vahel | 1 889 | 0 | 0 | 0 | -1 889 | 0 |
| Ümberklassifitseerimine immateriaalsest varast (lisa 14) | 0 | 0 | -499 | 1 068 | -10 | 559 |
| Ümberklassifitseerimine varudesse | 0 | 0 | -485 | 0 | 0 | -485 |
| Ümberklassifitseerimine varudest | 0 | 0 | 485 | 0 | 6 | 491 |
| Müük | -4 | 0 | -54 | -1 | 0 | -59 |
| Mahakandmine | -38 | 0 | -81 | -170 | 0 | -289 |
| Ehitiste kasutusõiguse eemaldamine | 0 | -920 | 0 | 0 | 0 | -920 |
| Väärtuse langus/tõus läbi kasumiaruande | 425 | 0 | 0 | 0 | 114 | 539 |
| Väärtuse tõusust tingitud üleshindlus läbi ümberhindluse reservi | 11 225 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 225 |
| Amortisatsioonikulu | -5 562 | -18 069 | -4 866 | -5 661 | 0 | -34 158 |
| 31.12.2020 | | | | | | |
| 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 |
| Jääkmaksumus | 186 379 | 142 349 | 20 627 | 16 598 | 22 804 | 388 757 |
| 2021.a. toimunud muutused | | | | | | |
| 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 |
| 31.12.2021 | | | | | | |
| 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 |
| Jääkmaksumus | 194 343 | 170 619 | 25 386 | 18 103 | 22 812 | 431 263 |

Investeeringud põhivarasse

2021. aasta 12 kuu investeeringute maksumuseks kujunes 23 247 tuhat eurot (sh. investeeriti materiaalsesse põhivarasse 22 721 tuhat eurot ja immateriaalsesse põhivarasse 526 tuhat eurot). Vaata ka lisa 20.

Supermarketite ärisegmendis oli aruandeperioodil materiaalse põhivara soetuse maksumus 13 613 tuhat eurot. Aruandeperioodil jõudis lõpuni Comarketi kaupluste üleminek Selveri kaubamärgi alla. Põhjaliku uuenduskuuri läbisid Tartu Jaamamõisa Selver ja Valga Selver. Soetati SelveEkspressi iseteeninduskassade tarbeks arvutustehnikat, jätkati kaupluste üleminekut digitaalsetele hinnasiltidele ning uuendati Selveri kaupluste sisustust ja seadmeid. Täiendavalt teostati investeeringud Selveri e-poe tarbeks, laiendades sellega kojuveo piirkonna teenuse kättesaadavust. Selver AS tütarettevõtte Kulinaaria OÜ avas aruandeperioodil uue täiendatud seadmepargiga tootmisüksuse.

Kaubamaja ärisegmendi materiaalse põhivara soetuse maksumus oli 6 255 tuhat eurot. Aruandeperioodil avas Kaubamaja uuenenud Tallinna Kaubamaja Ilumaailma ja Toidumaailma.

Autokaubanduse ärisegmendis soetati aruandeperioodil materiaalselt põhivara maksumusega 274 tuhat eurot.

Turvateenuste ärisegmendis soetati aruandeperioodil materiaalselt põhivara maksumusega 136 tuhat eurot.

Kinnisvara ärisegmendis soetati aruandlusperioodil materiaalselt põhivara maksumusega 2 443 tuhat eurot. Aruandeperioodil soetati Kloogaranna tee 26, Harju maakonnas paiknev kinnistu ja hoone ning kinnistud Maardu linnas, Harju maakonnas.

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjatel puudusid 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020. aastal siduvad kohustused materiaalse põhivara ostuks.

Seisuga 31.12.2021 hinnati „Maa ja ehitiste“ õiglast väärtust ja „Lõpetamata ehitiste“ kaetavat väärtust. „Maa ja ehitiste“ õiglasel väärtusel ning „Lõpetamata ehitiste“ kaetaval väärtusel (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 majanduskeskkonna muutusi on juhtkond jõudnud seisukohale, et „Maa ja ehitiste“ väärtused on aruandeaastal oluliselt muutunud.

2021. aasta hindamise tulemusena hinnati Eesti „Maa ja ehitiste“ objekte läbi ümberhindluse reservi üles summas 8 433 tuhat eurot (2020. aastal hinnati läbi ümberhindluse reservi üles summas 10 175 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 (2020. aastal hinnati Läti „Maa ja ehitiste“ objekt läbi ümberhindluse reservi üles summas 1 050 tuhat eurot ja läbi kasumiaruande 425 tuhat eurot). Leedu „Maa ja ehitiste“ objektide osas 2021. ja 2020. 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 liigitatavad noteeritud hinnad, mis on vara puhul kas otseselt või kaudselt jälgitavad (tase 2);
- vara hindamine, milles kasutatakse mitte jälgitavad sisendeid (tase 3).

„Maa ja ehitiste“ õiglase väärtus määratakse hindamistehnikate abil. Hindamistehnikates kasutatakse nii palju kui võimalik jälgitavaid turuandmeid, kui need on kättesaadavad, ja toetatakse nii vähe kui võimalik Grupi enda hinnangutele. Kinnistud liigitatakse tasemele 2 juhul, kui kõik olulised sisendandmed, mis on vajalikud õiglase väärtuse määramiseks, on jälgitavad. 2021. aastal kasutati Eesti „Maa ja ehitiste“ hindamisel 5 objekti puhul (2020: 3 objekti puhul) atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ning 18 objekti puhul (2020: 20 objekti puhul) saadi samalt ekspertidelt ekspertarvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas või teostati hinnang võrdlusandmete põhjal. Aruandeaastal on üks objekt soetatud turuhinnas. Hindamisel on kasutatud diskontomäärasid 7,2%-11,5% (2020: 8,0%-11,5%) sõltuvalt objekti asukohast ja rendikasvumäärasid 1,0%-2,5% (2020: 1,0%-2,5%). „Maa ja ehitiste“ hindamisel kasutatud üürihinna sisendi määramisel on lähtutud kehtivatest üürilepingutest, mis juhtkonna hinnangul vastavad turutingimustele.

Läti „Maa ja ehitiste“ hindamisel seisuga 31.12.2021 ja seisuga 31.12.2020 atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ei kasutatud. 2021. aastal võeti viie objekti puhul (2020: viie objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti arvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade kohta ning hindamine viidi läbi ettevõtte

siseselt. Hindamisel on kasutatud diskontomäär 8,5% (2020: 8,5%-9,0%) ja rendikasvumäär 2,0%-2,5% (2020: 2,0%-2,5%). Leedu "Maa ja ehitiste" puhul on tegemist 2017. aastal turuhinnas soetatud kinnistuga. 2021. aastal ja 2020. 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 | Õiglane väärtus 31.12.2021 | Hindamis-meetod | Mittejälgitavad sisendid | Mittejälgitavatel turuandmetel baseeruv vahemik (eur) | Seos mittejälgitavatel turuandmetel ja õiglasele väärtusele |
|---|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| 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 | | | |
| Kokku | 194 343 | | | | |

| Tuhandetes eurodes | Õiglase väärtus 31.12.2020 | Hindamis-meetod | Mittejälgitavad sisendid | Mittejälgitavatel turuandmetel baseeruv vahemik (eur) | Seos mittejälgitavatel turuandmetel ja õiglasel väärtusel |
|---|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| Eesti objektid, millele anti eksperthinnang | 41 317 | Diskonteeritud rahavoogude meetod | Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta | 9,9-14,1 | Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus |
| Eesti objektid, millele saadi ekspertidelt hinnangud diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas | 118 159 | Diskonteeritud rahavoogude meetod | Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta | 8,7-18,9 | Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus |
| Ülejäänud Eesti objektid | 11 876 | 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 | 13 134 | Diskonteeritud rahavoogude meetod | Üüritulu ühes kuus ruutmeetri kohta | 2,5-11,2 | Mida kõrgem on hind ruutmeetri kohta, seda suurem on õiglase väärtus |
| Ülejäänud Läti objekt | 16 | Soetatud turuhinnas 2020. aastal | | | |
| Leedu objekt, millele hinnangut ei antud | 1 877 | Soetatud turuhinnas 2017. aastal | | | |
| Kokku | 186 379 | | | | |

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

| | |
|------------|--------------------|
| 31.12.2021 | 86 937 tuhat eurot |
| 31.12.2020 | 88 091 tuhat eurot |

„Lõpetamata ehitiste“ kaetava väärtuse määramine

Aruandeaastal kasutati Eesti „Lõpetamata ehitiste“ kolme objekti puhul (2020: 2 objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ja kaheksa objekti puhul (2020: 6 objekti puhul) teostati hinnang ettevõttesiseselt, lähtudes investeringu õiglasest väärtusest.

Aruandeaastal kasutati Läti „Lõpetamata ehitiste“ kahe objekti puhul (2020: 3 objekti puhul) sõltumatu atesteeritud kinnisvaraeksperti hinnangut ja kuute objekti aruandeaastal ei hinnatud. 2020. aastal saadi kahe objekti puhul samalt eksperdilt ekspertarvamus diskonto- ja kapitalisatsioonimäärade osas ning ülejäänud nelja objekti puhul teostati hinnang ettevõttesiseselt, lähtudes investeringu õiglasest väärtusest.

2021. aastal kasutati hindamisel diskontomäärased 8,0%-10,0% (2020: 8,0%-11,5%) sõltuvalt objekti asukohast ja renditulu kasvumäärased 1,0%-2,5% (2020: 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“ õiglasest väärtuse määramisel võrreldavate tehingute meetodit.

Aruandeperioodi lõpus läbi viidud hindamise tulemusena Eestis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ tuvastati aruandeperioodil ühe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 37 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 5 tuhat eurot. Hindamise tulemusena 2020. aastal Eesti „Lõpetamata ehitiste“ objekte üles ega alla ei hinnatud. Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ tuvastati aruandeperioodil kolme objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 258 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 77 tuhat eurot. 2020. aastal Lätis asuvates „Lõpetamata ehitistes“ tuvastati kahe objekti puhul varasemalt tehtud allahindluse tühistamise vajadus summas 93 tuhat eurot, ühe objekti puhul tuvastati väärtuse tõus summas 41 tuhat eurot ning kahe objekti puhul tuvastati väärtuse langus summas 20 tuhat eurot.

Leedus asuvate „Lõpetamata ehitiste“ objekte jääkväärtuses 131 tuhat eurot seisuga 31.12.2021 (31.12.2020: 131 tuhat eurot) aruandeperioodil ja 2020. aastal üles ega alla ei hinnatud.

„Lõpetamata ehitiste“ jääkväärtused (tasemel 3):

| Tuhandetes eurodes | Objektide arv 31.12.2021 | 31.12.2021 | Objektide arv 31.12.2020 | 31.12.2020 |
|--|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| Eesti objektid, millele anti eksperthinnang | 3 | 3 755 | 2 | 158 |
| Eesti objektid, millele anti ettevõttesisene hinnang | 8 | 356 | 6 | 676 |
| Ülejäänud Eesti objektid | 9 | 10 119 | 11 | 11 639 |
| Läti objektid, millele anti eksperthinnang | 2 | 1 760 | 3 | 3 022 |
| Läti objektid, millele anti ettevõttesisene hinnang | 1 | 67 | 4 | 1 973 |
| Ülejäänud Läti objektid | 6 | 4 299 | 2 | 816 |
| Leedu objekt | 1 | 131 | 1 | 131 |
| Kokku | 30 | 20 487 | 29 | 18 415 |

Seisuga 31.12.2021 oli lõpuni amortiseeritud, kuid veel kasutuses olevate põhivarade (masinad ja seadmed ja muu inventar) soetusmaksumus 43 099 tuhat eurot (2020: 35 381 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2021 oli seatud võlakohustuste tagatiseks materiaalsel põhivara bilansilise väärtusega 124 087 tuhat eurot (2020: 144 767 tuhat eurot). Täpsemad andmed on toodud lisan 25.

Põhivarade kaetava väärtuse hindamine

31.12.2021 seisuga on hinnatud Kaubamaja segmenti kuuluva I.L.U. kosmeetikakaupluste põhivarade jääkmaksumuses 60 tuhat eurot (2020: 54 tuhat eurot) kaetavat väärtust. Kaetav väärtus tugineb kasutusväärtusele, mille aluseks on prognoositud tuleviku rahavood 5 aastaks. I.L.U. keskmiseks müügikasvuks aastatel 2022 - 2026 on eeldatud 1,8% (2020: aastatel 2021 - 2025 on eeldatud 1,8%). I.L.U. ketil oli 2021. aasta lõpu seisuga avatud viis kauplust. Käibe kasvu prognoosimisel on lähtutud Grupi pikaajalisest ilukaupade müügikogemusest. Kasutatud diskontomäär on 9,24% (2020: 9,24%) ning pikaajaline kasvumäär (kasv peale 5. aastat) on 2,5% (2020: 2,6%). Väärtuse testi tulemusena ei tuvastatud varade väärtuse langust.

Lisa 14 Immateriaalne põhivara

Tuhandetes eurodes

| | Firmaväärtus | Kaubamärk | Kasulikud lepingud | Arenguväljaminekud | Kokku |
|---|---------------|--------------|--------------------|--------------------|---------------|
| 31.12.2019 | | | | | |
| Soetusmaksumus | 3 260 | 3 688 | 0 | 2 170 | 9 118 |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus | 0 | -2 912 | 0 | -1 216 | -4 128 |
| Jääkmaksumus | 3 260 | 776 | 0 | 954 | 4 990 |
| 2020.a. toimunud muutused | | | | | |
| Ostud ja parendused | 0 | 0 | 0 | 787 | 787 |
| Lisandumised äriühenduste kaudu (lisa 9) | 13 609 | 1 911 | 0 | 639 | 16 159 |
| Ümberklassifitseerimine põhivarasse (lisa 13) | 0 | 0 | 0 | -559 | -559 |
| Mahakandmine | 0 | -509 | 0 | 0 | -509 |
| Amortisatsioonikulu | 0 | -386 | 0 | -334 | -720 |
| 31.12.2020 | | | | | |
| Soetusmaksumus | 16 869 | 5 599 | 0 | 2 956 | 25 424 |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus | 0 | -3 807 | 0 | -1 469 | -5 276 |
| Jääkmaksumus | 16 869 | 1 792 | 0 | 1 487 | 20 148 |
| 2021.a. toimunud muutused | | | | | |
| 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 |
| 31.12.2021 | | | | | |
| Soetusmaksumus | 16 869 | 5 599 | 120 | 3 394 | 25 982 |
| Akumuleeritud kulum ja väärtuse langus | 0 | -4 098 | -14 | -1 586 | -5 698 |
| Jääkmaksumus | 16 869 | 1 501 | 106 | 1 808 | 20 284 |

Arenguväljaminekuna on Grupp aruandeperioodil teostanud veebilehe, Partnerkaardi kodulehe, Partner Kuukaardi ja e-poe uuendusi summas 526 tuhat eurot (2020: 787 tuhat eurot). Vaata ka lisa 20.

Kaubamärgina kajastas Grupp kaubamaja segmentis ABC Kinga kuvandit soetusmaksumusega 3 508 tuhat eurot, mis sisaldab nime, sümboli ja disaini kombinatsiooni koos tuntuse ja eelistatusega tarbijate poolt. Kaubamärk amortiseerus nulli 2020. aastal, kuid kaubamärgi kasutamine jätkub.

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 Osuühingult 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 2021 ja 2020. Firmaväärtus jaguneb Grupi raha genereerivatele üksustele all olevate segmentide lõikes:

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Supermarketid | 13 609 | 13 609 |
| Autokaubandus | 3 156 | 3 156 |
| Turvasegment | 104 | 104 |
| Kokku | 16 869 | 16 869 |

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 | |
|--|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Ärikasumi marginaal järgneva 5 aasta jooksul | 4,06%-4,18% | 1,67%-1,79% | 1,64% -2,49% | 0,47%-2,65% |
| Diskontomäär | 6,32% | 6,32% | 6,02% | 6,02% |
| Müügikasv järgneva 5 aasta jooksul | 3%-3,9% | 3%-8,3% | 3% -10,2% | 3%-4% |
| Tuleviku kasvumäär* | 2,5% | 2,5% | 2,5% | 2% |

*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 | |
|---|---------------|------------|---------------|------------|
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Erinevus raha genereerivate üksuste bilansiliste väärtuste ning kaetavate väärtuste vahel tuh. EUR | 87 892 | 13 817 | 35 906 | 11 815 |
| Piisavalt tõenäolised muutused eeldustes, mille tulemusena kaetav väärtus võrduks bilansilise väärtusega: | | | | |
| Keskmise müügikasvu vähenemine | 4,70% | 0,65% | 1,40% | 0,38% |
| Keskmise ärikasumi marginaali vähenemine | 2,73 pp | 0,51 pp | 2,57 pp | 0,91 pp |

Lisa 15 Intressi kandvad võlakohustused

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Lühiajalised võlakohustused | | |
| Arvelduskrediit | 7 308 | 12 650 |
| Pangalaenud | 13 662 | 17 101 |
| Rendikohustus | 16 838 | 17 892 |
| Muud laenud | 2 838 | 1 759 |
| Lühiajalised võlakohustused kokku | 40 646 | 49 402 |

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|----------------|
| Pikaajalised võlakohustused | | |
| Pangalaenu | 72 489 | 86 150 |
| Rendikohustus | 160 973 | 128 386 |
| Muud laenu | 5 243 | 2 813 |
| Pikaajalised võlakohustused kokku | 238 705 | 217 349 |
| Võlakohustused kokku | 279 351 | 266 751 |

Saadud laenu

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Pangalaenu | 0 | 33 934 |
| Muud laenu | 7 109 | 5 358 |
| Saadud laenu kokku | 7 109 | 39 292 |

Makstud laenu

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Arvelduskrediit | 5 342 | 4 490 |
| Pangalaenu | 17 101 | 15 711 |
| Rendikohustus | 16 955 | 15 628 |
| Muud laenu | 3 601 | 2 445 |
| Makstud laenu kokku | 42 999 | 38 274 |

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 31.12.2021 seisuga vahemikus 25.01.2022 ja 15.06.2026 (2020: vahemikus 25.01.2021 ja 31.07.2025), intress on seotud nii 3 kuu ja 6 kuu EURIBOR'ga. Samuti esineb fikseeritud intressimääraga laenulepinguid. Kaalutud keskmine intressimäär oli 1,39% (2020: 1,64%).

Rendikohustuse aluseks olevad rendilepingud kehtivad kuni 14.04.2040. 31.12.2019 seisuga bilansis olev rendikohustus on arvele võetud 1.1.2019 standardi IFRS 16 esmarakendamise, diskonteerimisel on kasutatud alternatiivset laenuintressimäär 1. jaanuar 2019 seisuga. Kaalutud keskmine intressimäär on 1,57% (31.12.2020: 1,62%).

Netovõlg

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| Raha ja pangakontod (lisa 5) | 29 981 | 32 757 |
| Lühiajalised võlakohustused | -40 646 | -49 402 |
| Pikaajalised võlakohustused | -238 705 | -217 349 |
| Netovõlg | -249 370 | -233 994 |
| Raha ja raha ekvivalendid (lisa 5) | 29 981 | 32 757 |
| Fikseeritud intressimääraga võlakohustused | -184 555 | -153 606 |
| Ujuva intressimääraga võlakohustused | -94 796 | -113 145 |
| Netovõlg | -249 370 | -233 994 |

| | Raha ja raha ekvivalendid | Arveldus-krediit | Võla-kohustused | Rendi-kohustus | Kokku |
|---------------------------------|---------------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Netovõlg 31.12.2019 | 40 629 | -17 140 | -86 554 | -100 630 | -163 695 |
| Rahavoog (põhiosa ja intressid) | -7 872 | 4 490 | -19 919 | 18 509 | -4 792 |
| Arvestatud intressid | 0 | 0 | -1 350 | -2 882 | -4 232 |
| Lisandunud rendikohustused | 0 | 0 | 0 | -62 212 | -62 212 |
| Rendikohustuse eemaldamine | 0 | 0 | 0 | 937 | 937 |
| Netovõlg 31.12.2020 | 32 757 | -12 650 | -107 823 | -146 278 | -233 994 |
| 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 |
| Netovõlg 31.12.2021 | 29 981 | -7 308 | -94 232 | -177 811 | -249 370 |

Lisa 16 Rendilepingud

Grupp kui rendilevõtja

Alates 1.01.2019 on Grupp esmakordselt rakendanud IFRS 16 „Rendilepingud“. IFRS 16 rakendamisel kajastas Grupp ehitiste kasutusõigusena ja rendikohustusena rendid, mis varasemalt olid klassifitseeritud kui „kasutusrent“ vastavalt IAS 17le. Rendikohustised, mis on kajastatud konsolideeritud finantsseisundi aruandes, on esitatud allpool.

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| Finantsseisundi aruandes kajastatud rendikohustise kogusumma | 177 811 | 146 278 |
| - lühiajaline rendikohustus | 16 838 | 17 892 |
| - pikaajaline rendikohustus | 160 973 | 128 386 |

Grupi konsolideeritud koondkasumiaruandes on kajastatud järgmised summad seoses rendilepingutega:

| Tuhandetes eurodes | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|
| Intressikulu (kajastatud finantskulude all) | 3 416 | 2 882 |
| Väheväärtuslike varade rendikulu | 567 | 456 |
| Lühiajaliste rendilepingutega seotud kulu (kajastatud tegevuskulude all) | 737 | 690 |
| Amortisatsioonikulu | 19 832 | 18 069 |
| Allrenditulud | 4 062 | 2 632 |
| Rentidega seotud raha väljamaksed kokku | 20 371 | 18 509 |

Kasutusrendi tingimustel renditud ehitiste allrendid:

Mittekatkestatavatest allrentidest saadaolevate tulevikumaksete miinimumsumma:

| Tuhandetes eurodes | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| kuni 1 aasta | 2 741 | 2 491 |
| vahemikus 1 kuni 5 aastat | 3 518 | 6 577 |
| üle 5 aasta | 99 | 92 |
| Kokku | 6 358 | 9 160 |

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 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| kuni 1 aasta | 4 682 | 3 977 |
| vahemikus 1 kuni 5 aastat | 15 111 | 13 941 |
| üle 5 aasta | 3 754 | 3 042 |
| Kokku | 23 547 | 20 960 |

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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele | 77 955 | 73 139 |
| Võlad seotud osapooltele (lisa 26) | 5 263 | 5 585 |
| Muud viitkohustused | 96 | 1 741 |
| Rentnike tagatisdeposiidid | 3 428 | 2 951 |
| Finantskohustused kokku bilansikirjel „Võlad ja ettemaksed“ (lisa 4) | 86 742 | 83 416 |
| Maksuvõlad (lisa 18) | 9 729 | 8 088 |
| Võlad töövõtjatele | 10 123 | 8 185 |
| Saadud ettemaksed | 4 026 | 3 106 |
| Lühiajalised eraldised* | 725 | 46 |
| Võlad ja ettemaksed kokku | 111 345 | 102 841 |

*Lühiajaliste eraldistena on 2020. aastal kajastatud jalatsikaubandusega seotud garantiieraldised. 2021. aastal jalatsikaubandusega seotud restruktureerimiseraldised.

Lisa 18 Maksud

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|--|------------|--------------|------------|--------------|
| | Ettemaks | Maksuvõlg | Ettemaks | Maksuvõlg |
| Maksukohustuslaste ettemaksukonto (lisa 6) | 70 | 0 | 34 | 0 |
| Käibemaks | 0 | 4 356 | 0 | 3 167 |
| Üksikisiku tulumaks | 0 | 1 409 | 0 | 1 210 |
| Sotsiaalmaks | 0 | 3 525 | 0 | 3 268 |
| Ettevõtte tulumaks | 0 | 87 | 0 | 74 |
| Töötuskindlustusmaks | 0 | 229 | 0 | 216 |
| Kogumispension | 0 | 123 | 0 | 153 |
| Maksud kokku | 70 | 9 729 | 34 | 8 088 |

Seisuga 31. detsember 2021 ja 31. detsember 2020 on Grupi bilansis kajastatud edasilükkunud tulumaksuvara vastavalt summas 26 tuhat eurot ja 31 tuhat eurot. Seisuga 31.12.2021 on kajastatud bilansis dividendide edasilükkunud tulumaksukohustus summas 4 476 tuhat eurot (31.12.2020: 4 408 tuhat eurot). Vaata lisa 20.

Tuhandetes eurodes

| | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------|
| Tulumaks väljamaksetelt omanikele: | | |
| - Tulumaksukulu makstud dividendidelt (lisa 19) | 4 333 | 5 821 |
| Välismaistest tütarettevõtjatest tulenev tulumaksukulu: | | |
| - Tasumisele kuuluv tulumaksukulu | 78 | 54 |
| Edasilükkunud tulumaksukohustus dividendidelt: | | |
| - Edasilükkunud tulumaksukohustus | 4 476 | 4 408 |

Lisa 19 Aktsiakapital

Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 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.

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.

2020. aastal maksti aktsionäridele välja dividende summas 29 731 tuhat eurot, 0,73 eurot aktsia kohta. Dividendide väljamaksmisega kaasnes dividendide tulumaks summas 5 821 tuhat eurot.

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

Lisa 20 Segmendiaruandlus

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

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

Kaubamajade, supermarketite 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

| 2021 | Super- marketid | Kauba- maja | Autokau- bandus | Turvateen- used | Kinnis- vara | Segmentid e vahelised tehingud | Rendi arvestus põhimõt- ete mõju | Segmentid kokku |
|--|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|-----------------|---|---|--------------------|
| Grupiväline müük | 568 979 | 93 408 | 145 818 | 8 177 | 5 266 | 0 | 0 | 821 648 |
| 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 |
| EBITDA | 31 827 | 1 780 | 8 406 | 377 | 17 420 | 0 | 20 371 | 80 181 |
| Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus (lisa 13,14) | -11 009 | -2 428 | -674 | -345 | -4 675 | 0 | -19 832 | -38 963 |
| Ärikasum/(-kahjum) | 20 818 | -648 | 7 732 | 32 | 12 745 | 0 | 539 | 41 218 |
| 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 |
| Puhaskasum/(-kahjum) | 18 351 | -1 111 | 6 935 | -6 | 10 724 | 0 | -2 877 | 32 016 |
| 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 |
| Segmenti varad | 145 794 | 58 366 | 32 970 | 3 647 | 282 266 | -58 353 | 170 619 | 635 309 |
| Segmenti kohustused | 115 539 | 50 542 | 18 768 | 3 146 | 78 254 | -48 621 | 177 811 | 395 439 |
| Segmenti materiaalse põhivara soetus (lisa 13) | 13 613 | 6 255 | 274 | 136 | 2 443 | 0 | 0 | 22 721 |
| Segmenti 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 |

Tuhandetes eurodes

| 2020 | Super- marketid | Kauba- maja | Autokau- bandus | Turvateen- used | Kinnis- vara | Segmentid e vahelised tehingud | Rendi arvestus põhimõt- ete mõju | Segmendid kokku |
|--|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|-----------------|---|---|--------------------|
| Grupiväline müük | 524 390 | 88 811 | 117 612 | 6 018 | 5 107 | 0 | 0 | 741 938 |
| Segmentide vaheline müük | 1 195 | 3 318 | 478 | 6 317 | 13 541 | -24 849 | 0 | 0 |
| Müük kokku | 525 585 | 92 129 | 118 090 | 12 335 | 18 648 | -24 849 | 0 | 741 938 |
| EBITDA | 25 079 | 1 686 | 3 064 | 304 | 14 502 | 0 | 18 509 | 63 144 |
| Amortisatsioonikulu ja väärtuse langus (lisa 13,14) | -9 308 | -3 203 | -521 | -308 | -3 728 | 0 | -18 069 | -35 137 |
| Ärikasum/(-kahjum) | 15 771 | -1 517 | 2 543 | -4 | 10 774 | 0 | 440 | 28 007 |
| Finantstulu (lisa 23) | 303 | 515 | 0 | 0 | 260 | -1 076 | 0 | 2 |
| Finantstulu sidusettevõtja aktsiatelt (lisa 10) | 0 | 191 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 191 |
| Finantskulu (lisa 23) | -537 | -597 | -379 | -13 | -907 | 1 076 | -2 882 | -4 239 |
| Tulumaks* (lisa 18) | -1 545 | -444 | -357 | -30 | -2 086 | 0 | 0 | -4 462 |
| Puhaskasum/(-kahjum) | 13 992 | -1 852 | 1 807 | -47 | 8 041 | 0 | -2 442 | 19 499 |
| sh Eesti | 13 992 | -1 852 | 2 260 | -47 | 6 527 | 0 | -2 442 | 18 438 |
| sh Läti | 0 | 0 | -736 | 0 | 1 563 | 0 | 0 | 827 |
| sh Leedu | 0 | 0 | 283 | 0 | -49 | 0 | 0 | 234 |
| Segmendi varad | 139 838 | 63 554 | 32 484 | 3 706 | 286 397 | -71 044 | 142 349 | 597 284 |
| Segmendi kohustused | 118 462 | 51 919 | 23 507 | 3 049 | 92 374 | -61 312 | 146 278 | 374 277 |
| Segmendi materiaalse põhivara soetus (lisa 13) | 22 057 | 1 853 | 1 822 | 1 054 | 768 | 0 | 0 | 27 554 |
| Segmendi immateriaalse põhivara soetus (lisa 14) | 21 | 751 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 787 |
| Põhivara väärtuse languse tühistamine (lisa 13) | 0 | 0 | 0 | 0 | 539 | 0 | 0 | 539 |
| Väärtuse tõusust tingitud üleshindlus läbi ümberhindluse reservi (lisa 13) | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 225 | 0 | 0 | 11 225 |
| Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 12) | 0 | 0 | 0 | 0 | 311 | 0 | 0 | 311 |

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

Segmentidevaheliste tehingutena kajastatakse segmentidevahelised nõuded summas 2 838 tuhat eurot (2020: 2 486 tuhat eurot), antud laenud summas 45 783 tuhat eurot (2020: 58 826 tuhat eurot) ning investeeringud tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses 9 732 tuhat eurot (2020: 9 732 tuhat eurot).

Segmentide kohustustest on elimineeritud segmentidevaheliste tehingutena lühiajalised kohustused summas 2 838 tuhat eurot (2020: 2 486 tuhat eurot) ja omavahelised laenukohustused summas 45 783 tuhat eurot (2020: 58 826 tuhat eurot).

Grupiväline müügitulu müüdnud kaupade ja teenuste liikide järgi

Tuhandetes eurodes

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Jaemüügitulu | 748 862 | 685 148 |
| Hulgimüügitulu | 36 767 | 24 740 |
| Renditulu | 9 238 | 9 499 |
| Tulu teenuste osutamisest | 26 781 | 22 551 |
| Müügitulu kokku | 821 648 | 741 938 |

Grupiväline müügitulu klientide asukoha järgi

Tuhandetes eurodes

| | 2021 | 2020 |
|--------------|----------------|----------------|
| Eesti | 753 562 | 683 601 |
| Läti | 48 584 | 44 075 |
| Leedu | 19 502 | 14 262 |
| Kokku | 821 648 | 741 938 |

Põhivarade* jaotus varade asukoha järgi

Tuhandetes eurodes

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------|----------------|----------------|
| Eesti | 478 568 | 434 491 |
| Läti | 33 849 | 32 981 |
| Leedu | 2 124 | 2 115 |
| Kokku | 514 541 | 469 587 |

* 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

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Rendikulud | 737 | 690 |
| Soojuse-ja elektrikulud | 9 340 | 8 049 |
| Halduskulud | 8 866 | 7 261 |
| Müügiga seotud teenuste ja materjalide kulud | 7 761 | 6 899 |
| Turunduskulud | 7 983 | 7 809 |
| Andmeside ja IT kulud | 6 560 | 5 800 |
| Personaliga seotud kulud | 3 265 | 2 658 |
| Muud tegevuskulud | 4 362 | 4 843 |
| Mitmesugused tegevuskulud kokku | 48 874 | 44 009 |

Lisa 22 Tööjõukulud

Tuhandetes eurodes

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Palgakulu | 67 351 | 59 338 |
| Sotsiaalmaks | 21 404 | 18 963 |
| Tööjõukulud kokku | 88 755 | 78 301 |
| Aruandeperioodi keskmine palgakulu kuus töötaja kohta (eurot) | 1 154 | 1 085 |
| Keskmine töötajate arv aruandeperioodil | 4 864 | 4 558 |

Tööjõukulud sisaldavad ka töötajate väljateenitud puhkusetasusid ning 2021. aasta eest määratud, kuid välja maksmata preemiaid.

Lisa 23 Finantstulud ja -kulud

Tuhandetes eurodes

Finantstulud

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|----------|----------|
| Muud finantstulud | 4 | 2 |
| Finantstulud kokku | 4 | 2 |

Finantskulud

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Pangalaenu intressikulu | -1 269 | -1 237 |
| Intressikulu rendilepingutest | -3 416 | -2 882 |
| Muude laenu intressikulu | -119 | -58 |
| Muud finantskulud | -105 | -62 |
| Finantskulud kokku | -4 909 | -4 239 |

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, võrduvad lahustatud puhaskasum aktsia kohta tavapuhaskasumiga aktsia kohta.

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Puhaskasum (tuhandetes eurodes) | 32 016 | 19 499 |
| Kaalutud keskmine aktsiate arv | 40 729 200 | 40 729 200 |
| Tava- ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes) | 0,79 | 0,48 |

Lisa 25 Laenude tagatised ja panditud varad

Tuhandetes eurodes

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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--------------------------|------------|------------|
| Maa ja ehitised | 116 646 | 141 471 |
| Masinad ja seadmed | 7 441 | 3 773 |
| Kinnisvarainvesteeringud | 43 454 | 42 265 |
| Varud | 1 515 | 4 139 |
| Finantsvarad | 75 | 146 |

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 2021 | Müügid 2021 | Ostud 2020 | Müügid 2020 |
|--|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Emaettevõtja | 309 | 10 | 590 | 20 |
| Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 31 013 | 3 617 | 29 332 | 2 178 |
| Juhatus ja nõukogu liikmed | 0 | 23 | 0 | 80 |
| Muud seotud osapooled | 42 | 7 | 154 | 13 |
| Kokku | 31 364 | 3 657 | 30 076 | 2 291 |

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:

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------------|--------------|
| Nõue emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtjate vastu (lisa 7) | 396 | 319 |
| Juhatuse ja nõukogu liikmed (lisa 6) | 0 | 3 |
| Muud seotud osapooled (lisa 7) | 1 | 0 |
| Nõuded seotud osapoolte vastu kokku | 397 | 322 |
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Emaettevõtja | 21 | 19 |
| Emaettevõtja konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 5 226 | 5 546 |
| Muud seotud osapooled | 16 | 20 |
| Kohustused seotud osapoolte ees kokku (lisa 17) | 5 263 | 5 585 |

Nõuded ja kohustused seotud osapoolte vastu ja ees, mis on tekkinud tavapärase majandustegevuse raames, on tagamata ja ei kannu 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. 2021. aastal Grupp ei teeninud oma vabade vahendite hoidmisest intressitulu. 2020. aastal Grupp teenis oma vabade vahendite hoidmisest intressitulu 1 tuhat eurot, intressimäär 0,01%. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 ei ole Tallinna Kaubamaja Grupp andnud peakontsernile vabasid rahalisi vahendeid kasutada. 2021. aastal on Grupp kasutanud peakontserni vabasid rahalisi vahendeid summas 5 000 tuhat eurot (2020: 0 eurot) ja maksnud intressi 1 tuhat eurot (2020: 0 eurot). Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad Grupi liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele arvestatud tasud

Tallinna Kaubamaja Grupi ettevõtjate juhatuse liikmetele aruandeperioodi eest arvestatud lühiajalised hüvitised, mis sisaldavad töötasu, sotsiaalmakse, boonuseid ning autokulusid, kokku olid 2021. aastal 2 405 tuhat eurot, 2020. aasta 12 kuuga 1 803 tuhat eurot ja nõukogude liikmete tasud koos sotsiaalmaksuga 2021. aastal 693 tuhat eurot, 2020. aastal olid nõukogude liikmete tasud koos sotsiaalmaksuga 686 tuhat eurot.

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

Lisa 27 Nõukogu ja juhatuse liikmete huvid

Järgnevad nõukogu ja juhatuse liikmed omavad või esindavad seisuga 31.12.2021 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 |

Järgnevad nõukogu ja juhatuse liikmed omasid või esindasid seisuga 31.12.2020 Tallinna Kaubamaja Grupp ASi aktsiaid:

| | |
|----------------|--|
| Andres Järving | Esindab 4 795 909 (11,78%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat |
| Jüri Käo | Esindab 4 768 606 (11,71%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat |
| Enn Kunila | Esindab 4 692 346 (11,52%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat |
| Raul Puusepp | Omab 17 000 (0,0417%) Tallinna Kaubamaja Grupp AS aktsiat |

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

| Aktsionär | 31.12.2021 Osalus | 31.12.2020 Osalus |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| OÜ NG Investeeringud (emaettevõtja) | 67,00% | 67,00% |

Seisuga 31. detsember 2021 kuulub 68,75% (31. detsember 2020: 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 2021 oli Tallinna Kaubamaja Grupp ASi jaotamata kasum 111 432 tuhat eurot (31. detsember 2020: 101 631 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 91 063 tuhat eurot (31. detsember 2020: 83 241 tuhat eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks (arvestades soodsama maksumäära kasutamise võimalikkust) summas 20 369 tuhat eurot (31. detsember 2020: 18 390 tuhat eurot).

Tingimuslikud kohustused seoses pangalaenudega

Laenulepingutel summas 89 713 tuhat eurot (2020: 89 669 tuhat eurot) on vastavalt laenulepingute tingimustele laenusaaja kohustatud täitma teatud finantssuhtarvude, nagu intressikandvate võlakohustuste suhet EBITDAsse (debt to EBITDA ratio; EBITDA - puhaskasum enne finantstulusid ja -kulusid, ettevõtte tulumaksu ning materiaalse ning immateriaalse põhivara väärtuse langust ja amortisatsioonikulusid) või võlateenuste kattekordaja suhet (DSCR ehk arvestusperioodi EBITDA jagatud arvestusperioodi jooksul tasumisele kuuluvate võlakohustustega). Seisuga 31.12.2021 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. 2021. ja 2020. 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 tüdarettevõttel AS Viking Motors on potentsiaalsed kohustused liisingettevõtetega sõlmitud tagasimüügilepingute alusel sõidukite tagasiostuks liisinguvõtjate kasutusrendi lõppemisel summas 20 020 tuhat eurot (2020. aasta lõpul oli 19 538 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 kilometraazile ja automargile. Grupi juhtkonna hinnangul on sõidukite tagasiostukohustuse realiseerumise tõenäosus madal ja sõidukite turuhind on kõrgem tagasiostuhinnast, seega ei oma tagasiostukohustus Grupile negatiivset mõju. 2021. ja 2020. 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

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| VARAD | | |
| Käibevara | | |
| Raha ja pangakontod | 40 | 5 |
| Nõuded ja ettemaksud | 17 703 | 26 127 |
| Käibevara kokku | 17 743 | 26 132 |
| Põhivara | | |
| Investeeringud tütarettevõtjatesse | 256 651 | 236 419 |
| Investeeringud sidusettevõtjatesse | 1 745 | 1 712 |
| Materiaalne põhivara | 312 | 124 |
| Immateriaalne põhivara | 1 666 | 1 246 |
| Põhivara kokku | 260 374 | 239 501 |
| VARAD KOKKU | 278 117 | 265 633 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL | | |
| Lühiajalised kohustused | | |
| Võlakohustused | 30 797 | 11 189 |
| Võlad ja ettemaksud | 2 975 | 2 029 |
| Lühiajalised kohustused kokku | 33 772 | 13 218 |
| Pikaajalised kohustused | | |
| Võlakohustused | 0 | 25 000 |
| Pikaajalised kohustused kokku | 0 | 25 000 |
| KOHUSTUSED KOKKU | 33 772 | 38 218 |
| Omakapital | | |
| Aktsiakapital | 16 292 | 16 292 |
| Kohustuslik reservkapital | 2 603 | 2 603 |
| Jaotamata kasum | 225 450 | 208 520 |
| OMAKAPITAL KOKKU | 244 345 | 227 415 |
| KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU | 278 117 | 265 633 |

KASUMI JA MUU KOONDKASUMIARUANNE

Tuhandetes eurodes

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Müügitulu | 4 585 | 3 984 |
| Muud äritulud | 21 | 0 |
| Mitmesugused tegevuskulud | -925 | -840 |
| Tööjõukulud | -4 104 | -3 321 |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus | -148 | -119 |
| Muud ärikulud | -32 | -32 |
| Ärikahjum | -603 | -328 |
| Intressitulud ja -kulud | -60 | 128 |
| Kasum kapitaliosaluse meetodist | 42 030 | 29 511 |
| Finantstulud ja -kulud kokku | 41 970 | 29 639 |
| Kasum enne tulumaksustamist | 41 367 | 29 311 |
| ARUANDEPERIOODI PUHASKASUM | 41 367 | 29 311 |
| ARUANDEPERIOODI KOONDKASUM | 41 367 | 29 311 |
| Tava ja lahustatud puhaskasum aktsia kohta (eurodes) | 1,02 | 0,72 |

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST | | |
| Puhaskasum | 41 367 | 29 311 |
| <i>Korrigeerimised:</i> | | |
| <i>Intressikulu</i> | 565 | 570 |
| <i>Intressitulu</i> | -505 | -698 |
| <i>Kapitaliosaluse meetodi mõju</i> | -42 030 | -29 511 |
| <i>Põhivara kulum ja väärtuse langus</i> | 148 | 119 |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | 78 | -128 |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 945 | 880 |
| RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST KOKKU | 568 | 543 |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST | | |
| Materiaalse põhivara soetus | -246 | -89 |
| Saadud intressid | 505 | 698 |
| Muutus kontsernikonto nõudes | 4 611 | 7 265 |
| Tütarettevõtjate aktsiate ja osade soetus | -4 280 | -7 226 |
| Immateriaalse põhivara soetus | -509 | -614 |
| Saadud dividendid | 24 388 | 29 730 |
| RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST KOKKU | 24 469 | 29 764 |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST | | |
| Saadud laenude tagasimaksed | 0 | 0 |
| Makstud intressid | -565 | -570 |
| Makstud dividendid | -24 437 | -29 732 |
| RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST KOKKU | -25 002 | -30 302 |
| RAHAVOOD KOKKU | 35 | 5 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses | 5 | 0 |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus | 40 | 5 |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus | 35 | 5 |

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

Tuhandetes eurodes

| | Aksiakapital | Kohustuslik reservkapital | Jaotamata kasum | Kokku |
|---------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------|----------------|
| Saldo seisuga 31.12.2019 | 16 292 | 2 603 | 208 941 | 227 836 |
| Makstud dividendid | 0 | 0 | -29 732 | -29 732 |
| Aruandeperioodi kasum | 0 | 0 | 29 311 | 29 311 |
| Saldo seisuga 31.12.2020 | 16 292 | 2 603 | 208 520 | 227 415 |
| Makstud dividendid | 0 | 0 | -24 437 | -24 437 |
| Aruandeperioodi kasum | 0 | 0 | 41 367 | 41 367 |
| Saldo seisuga 31.12.2021 | 16 292 | 2 603 | 225 450 | 244 345 |

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

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i aktsionäridele

Aruanne konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditi kohta

Meie arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i (Ettevõtte) ja selle tütarettevõtete (koos Kontsern) konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 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 18. veebruaril 2022 esitatud täiendava aruandega.

Mida me auditeerisime

Kontserni konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- konsolideeritud finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2021;
- 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

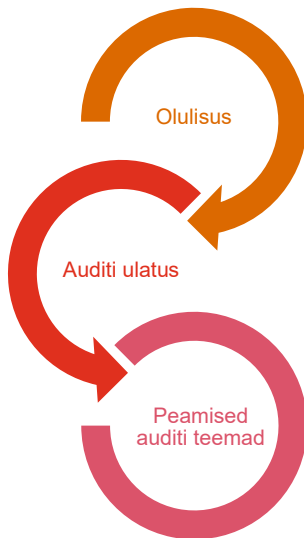
Oleme Kontsernist sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt 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 59¹ poolt.

Meie poolt perioodi 1. jaanuar 2021 kuni 31. detsember 2021 jooksul Ettevõttele ja selle emaettevõttele ja tütarettevõtetele osutatud teenused on avalikustatud Hea Ühingujuhtimise Tava aruandes.

Ülevaade meie auditist

Kokkuvõte



- Kontserni auditi olulisus on 8,1 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Kontserni konsolideeritud müügitulust.
- Kontserni materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtuse auditeerimisel on rakendatud eraldi olulisust 6,4 miljonit eurot, mis on määratud kui ligikaudu 1% Kontserni konsolideeritud varadest.
- Kontserni auditi meeskond teostas täismahus auditid viies suuremas ettevõttes. Ülejäänud ettevõtete auditid viidi läbi teiste audiitorfirmade poolt meie juhiste alusel. Kontserni auditimeeskond viis läbi täiendavaid auditiprotseduure nende ettevõtete suhtes, kus auditit teostas teine audiitorfirma.
- 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 8,1 miljonit eurot. Eraldi olulisuse määr 6,4 miljonit eurot rakendati materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute auditeerimisele. |
| Kuidas me selle määrasime | Olulisus aruande kui terviku suhtes: ligikaudu 1% konsolideeritud müügitulust. Eraldi olulisus: ligikaudu 1% konsolideeritud varade mahust. |
| Rakendatud olulisuse kriteeriumi põhjendus | Arvutasime olulisuse lähtudes konsolideeritud müügitulust, kuna meie hinnangul peegeldavad müügitulu ja sellel põhinev turuosa kõige enam Kontserni väärtust ning need on peamised näitajad, mida jälgivad Kontserni juhtkond, investorid, analüütikud ja kreditorid. Lisaks rakendasime eraldi olulisuse määr 6,4 miljonit eurot materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute auditeerimisele. See moodustab ligikaudu 1% konsolideeritud varade mahust. Määrasime materiaalsele põhivarale ja kinnisvarainvesteeringutele eraldi olulisuse, võttes arvesse nende mõju Kontserni raamatupidamise aastaaruandele ning auditi ulatusele. |

Peamised auditi teemad

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

| Peamine auditi teema | Kuidas me tegelesime peamise auditi teemaga oma auditis |
|--|---|
| <p>Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute väärtus (täiendav info lisas 2 „Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted“, lisas 3 „Raamatupidamisarvestust puudutavad olulised otsused ja hinnangud“, lisas 12 „Kinnisvarainvesteeringud“ ja lisas 13 „Materiaalne põhivara“).</p> <p>Kontserni kinnisvaraportfelli kuuluvad:</p> <ul style="list-style-type: none"> Materiaalne põhivara, kuhu kuuluvad 31. detsembri 2021 seisuga maa ja ehitised bilansilises väärtuses 194,3 miljonit eurot (kajastatakse ümberhindluse meetodil). 2021. aastal kajastati nende varade suhtes väärtuse kasv läbi ümberhindluse reservi kokku summas 9,3 miljonit eurot ja varasemate aastate väärtuse langus tühistati läbi kasumiaruande kokku 0,1 miljoni euro võrra. Kinnisvarainvesteeringud 31. detsember 2021 seisuga bilansilises väärtuses 62,7 miljonit eurot | <p>Tulenevalt Kontserni kinnisvaraportfelli väärtuse hindamise subjektiivsusest ning vajaminevast turu tundmisest ja ekspertiisist, kaasasime selle valdkonna auditeerimisse PwC hindamiseksperdid.</p> <p>Hindasime Kontserni väliste hindajate kvalifikatsiooni, asjatundlikkust ja objektiivsust. Leidsime, et hindajad on teostanud oma töö vastavalt professionaalsetele hindamisstandarditele.</p> <p>Keskendusime oma töös suurema bilansilise väärtusega objektidele ning sellistele objektidele, kus kasutatud eeldused võivad suurema tõenäosusega erineda turuandmetest.</p> <p>Kontrollisime kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse hindamisel kasutatud meetodite vastavust IFRS-i õiglase väärtuse hindamise printsiipidele. Leidsime, et meetodid on kooskõlas IFRS-is toodud nõuetega.</p> <p>Võrdlesime kinnisvaraobjektide õiglase väärtuse leidmisel kasutatud peamisi Kontserni juhtkonna eeldusi ja hinnanguid nagu rendi-, diskonto-, kapitalisatsiooni- ja vakantsuse määrad meie endi</p> |

| | |
|--|--|
| <p>(kajastatakse õiglasel väärtuses). 2021. aastal kajastati nende varade suhtes õiglasel väärtuse kasv kasumiaruandes summas 1,8 miljonit eurot.</p> <p>Kontsern kasutab ülal nimetatud varade õiglasel väärtuse leidmiseks võrreldavate turutehingute või diskonteeritud rahavoogude meetodit.</p> <p>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 õiglasel väärtuste leidmisel Kontserniväliseid sõltumatuid atesteeritud hindajaid, tellides igale varaobjektile hindamise teatud perioodi tagant ning olulisemad hindamismudeli sisendid vahepealsetel aastatel.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>poolt väljatöötatud eeldatavate vahemikega, mis tuginesid võimalusel jälgitavatel turuandmetel.</p> <p>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.</p> <p>Kontserni juhtkonna ja Kontserni väliste hindajate tehtud järelepärimiste ning hindamisaktide analüüsi tulemusel järeldasime, et iga kinnisvaraobjekti hindamisel on arvesse võetud selle spetsiifilisi omadusi nagu üldine kvaliteet, geograafiline asukoht ning rahavoogude potentsiaal tervikuna. Leidsime ka, et iga objekti hindamisel kasutatud eeldused, arvestades objekti unikaalseid omadusi, võtsid asjakohaselt arvesse hiljutiste oluliste turutehingute ja turuolukorra mõjusid ning juhtkond ja hindajad on arvesse võtnud ja kaalunud alternatiivseid eeldusi enne lõpliku hindamistulemuseni jõudmist.</p> <p>Lisaks hindasime materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute hindamisega seotud avalikustatud informatsiooni piisavust vastavalt IFRS-i nõuetele ning ei tuvastanud puudusi.</p> |
|--|--|

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

Muu informatsiooni, sealhulgas tegevusaruande, aruandlus

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, eetilisi äritavasid ja vastutustundliku ettevõtlust, Hea Ühingujuhtimise Tava aruannet, 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 väärpaberituru seadusele tasustamisaruande osas on meie kohustus kontrollida, kas tasustamisaruanne sisaldab väärpaberituru seaduse § 135³ 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 väärpaberituru seaduse §-le 135³.

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

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

Samuti kinnitame neile, kelle ülesandeks on valitsemine, et oleme järginud sõltumatust puudutavaid eetikanõudeid ning edastame neile info kõikide suhete ja muude asjaolude kohta, mis võivad tekitada põhjendatud kahtlust meie sõltumatuse riivamise kohta, ja vajadusel 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 Ettevõtte juhatuse poolt läbi viima põhjendatud kindlustandvat töövõttu, et kontrollida Tallinna Kaubamaja Grupp AS-i 31. detsembril 2021 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 määruses.

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

Juhatus ja nõukogu kohustused

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

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

Nõukogu liikmed vastutavad finantsaruandluse protsessi järelevalve eest, mille all tuleb mõista ka finantsaruannete koostamist vastavalt ESEF-i määrusest tulenevale vormingule.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada sõltumatu vandeaudiitori põhjendatud kindlustandev kokkuvõte, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande esitusviis vastab kõigis olulistest aspektidest ESEF-i määrusele.

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 kvaliteedikontrolli 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 sõltumatus standardid) (IESBA koodeks) sõltumatus 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 13 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/

Lauri Past
Vastutav vandeaudiitor, litsents nr 567

18. veebruar 2022
Tallinn, Estonia

/allkirjastatud digitaalselt/

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Tallinna Kaubamaja Grupi jaotamata kasum on:

| | |
|--|---------------------|
| Kokku jaotamata kasum 31. detsember 2021 | 111 432 tuhat eurot |
|--|---------------------|

Tallinna Kaubamaja Grupp AS juhatuse esimees teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku maksta kuni 31. detsembrini 2021 kogunenud jaotamata kasumist dividende summas 27 696 tuhat eurot.

Raul Puusepp
Juhatuse esimees
Allkirjastatud digitaalselt

Tallinn, 22. veebruar 2022

JUHATAJA JA NÕUKOGU ALLKIRJAD 2021. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Tallinna Kaubamaja Grupp ASi nõukogu on vaadanud läbi juhatuse poolt koostatud 2021. majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest, eetiliste äritavade ja vastutustundliku ettevõtluse aruandest, hea ühingujuhtimise tava 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 2021. aasta majandusaasta aruandes esitatud informatsioon on tõene.

Juhatus

Raul Puusepp

Juhatuse esimees

Allkirjastatud digitaalselt

Nõukogu

Jüri Käo

Nõukogu esimees

Allkirjastatud digitaalselt

Andres Järving

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Enn Kunila

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Meelis Milder

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Gunnar Kraft

Nõukogu liige

Allkirjastatud digitaalselt

Tallinn, 22. veebruar 2022

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORILE (EMTAK)

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

Tuhandetes eurodes aasta kohta

| | | 2021 |
|------------------------|-----------------------------|--------------|
| EMTAKi kood | EMTAKi grupi nimetus | |
| 64201 | Valdusfirmade tegevus | 4 585 |
| Müügitulu kokku | | 4 585 |