

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid

registrikood: 11066456

tänava/talu nimi, Suur-Sõjamäe tn 10a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11415

telefon: +372 5023077, +372 6140102

e-posti aadress: info@ltp.ee

veebilehe aadress: www.ltp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Varud	14
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 6 Kasutusrent	16
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 8 Aktsiakapital	18
Lisa 9 Müügitulu	19
Lisa 10 Muud äritulud	19
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 13 Tööjõukulud	20
Lisa 14 Muud ärikulud	21
Lisa 15 Seotud osapooled	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid tegevusaladeks on tööstusparkide infrastruktuuride rajamise korraldamine; tööstusparkide kinnisvara ja rajatiste haldamine; tööstusparkide kinnistute võõrandamine; Tallinna linnale kuuluvate parklate, parkimismajade ja äripindade majandamine.

Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid ainuaktsionär on Tallinna linn (100%). Aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena on linn AS-ile Tallinna Tööstuspargid üle andnud krundid, millel arendatakse välja tööstuspargid.

Tondiraba tööstuspargis on välja rendatud maa-ala mis paikneb Peterburi tee, Kuuli tn, Laagna tee ja Taevakivi tn vahelisel alal, Tondiraba serval.

Betooni tööstuspargis on välja rendatud maa-ala mis paikneb Peterburi tee, raudtee ja Betooni tänava vahelisel maa-alal Sarruse tänaval.

Suur-Sõjamäe tööstuspargis arendatakse välja maa-ala mis paikneb Suur-Sõjamäe tänava ja raudtee vahelisel maa-alal Nuia ja Tapri tänaval (Tapri tänav koos kaheksa kinnistuga on välja rendatud. Nuia tänav ja kaheksa kinnistu arendus on plaanis 2017. aastal).

Lisaks põhitegevusele ja Paldiski mnt 48A administratiivhoone majandamisele tegeleb aktsiaselts Tallinna linnale kuuluva Vabaduse väljaku maa-aluse parkimismaja ja äripindade ning Väike- Rannavärv 6 parkla majandamisega.

Varasem tegevus

Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid alustas tegevust 2004. aasta septembris. Tallinna Linnavolikogu 29.04.2004 otsuse nr 79 järgi tasus asutaja aktsiate eest rahalise sissemaksena 95 867,47 eurot (1 500 000 krooni) ja Tondiraba tööstuspargi kinnistute eest mitterahalise sissemaksena 2 253 524,73 eurot (35 260 000 krooni).

2006. aasta lõpuks oli Tondirabas paikneva tööstuspargi infrastruktuur täielikult välja ehitatud ja kõik AS-ile Tallinna Tööstuspargid kuulunud tootmiskinnistud kas müüdud või hoonestusõigusega koormatud. Valminud tänavad, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid anti üle Tallinna linna hooldusele.

2007. aastal oli aktsiaseltsi põhitegevuseks Betooni tööstuspargi arendamise ettevalmistamine. Selleks koostati Betooni 6a ja 6b detailplaneering ja alustati tööstuspargi infrastruktuuri projekteerimisega.

Tallinna Linnavalitsuse 12. märtsi 2008 korraldusega nr 431-k otsustati suurendada AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapitali 1,36 miljoni euro (21,32 miljoni krooni) võrra ning AS Tallinna Tööstuspargid omandisse anti üle Betooni tööstuspargi kuus kinnistut.

2008. aasta mais alustati Betooni tööstuspargi ehitusega. Teed koos tehnovõrkudega valmisid septembriks 2008. Valminud tänavad, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid anti üle Tallinna linna hooldusele.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsuse nr 74 järgi muudeti aktsiaseltsi Lasnamäe Tööstuspargid ärinimeks aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid ning kinnitati põhikiri uues redaktsioonis.

2009. aastal oli aktsiaseltsi põhitegevuseks Suur-Sõjamäe tööstuspargi arendamise ettevalmistamine. Selleks koostati Suur-Sõjamäe 29b detailplaneering ja alustati tööstuspargi infrastruktuuri projekteerimisega.

Tallinna Linnavalitsuse 17. juuni 2009. korraldusega nr 1088-k anti AS-ile Tallinna Tööstuspargid kümneks aastaks üürile Vabaduse väljak 9 / Kaarli pst T2 hoone koos hoone haldamise ja majandamise kohustusega. 15. septembril 2009. sõlmis Tallinna Linn AS-iga Tallinna Tööstuspargid vastava üürilepingu nr 2.1-5H/KA 183.

Tallinna Linnavalitsuse 2010. aasta 22. detsembri korraldusega 1986-k otsustati seoses eurole üleminekuga suurendada 1. jaanuarist 2011 AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapitali 2 881 137 euro ja 12 sendilt 2 881 200 eurole. Rahaline sissemakse summas 62 eurot ja 88 senti tehti 19.01.2011. Pärast aktsiakapitali suurendamist koosnes AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapital 28 812 aktsiast nimiväärtusega 100 eurot.

2010. aasta mais korraldati riigihange Suur-Sõjamäe 29b kinnistu krundiväliste teede- ja tehnovõrkude põhiprojekti koostamiseks. Vastav leping sõlmiti K-Projekt AS-iga.

2010. aasta augustis valmis Suur-Sõjamäe tööstuspargi infrastruktuuri projekt ja detsembris 2010 korraldati riigihange teede- ja tehnovõrkude rajamiseks (I etapp Tapri tänav). Ehituse töövõtuleping sõlmiti Lemminkäinen Eesti AS-iga.

23. veebruari 2011 korraldusega 288-k otsustas Tallinna Linnavalitus Tallinna Linnavolikogu 2010. a 16. detsembri otsuse kohaselt suurendada AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapitali 65 000 euro võrra 2 881 200 eurolt 2 946 200 eurole. Emiteeriti 650 ühte liiki nimelist aktsiat nimiväärtusega 100 eurot ja ülekursiga 0,14463 eurot. Aktsiate ja ülekursi eest tehti mitterahaline sissemakse rahalises väärtuses 65 094 eurot ja 1 sent. Mitterahaliseks sissemakseks oli Tallinna linnas, Lasnamäe linnaosas asuv kinnisasi Suur-Sõjamäe tn 29b (pindala 63 991 m², sihtotstarve tootmismaa) väärtusega 185 982 eurot ja 90 senti. Kinnisasja üleandmisega anti aktsiaseltsile üle ka maareformi seaduse § 25 lõikest 40 tulenev Tallinna linna kohustus kanda maareformi seaduse alusel riigieelarvesse 65% maa harilikust väärtusest võõrandamishetkel ehk 120 888 eurot ja 89 senti.

2011. aasta mais alustati Suur-Sõjamäe tööstuspargi I etapi infrastruktuuri ehitusega (Tapri tänava ja Tapri tänava kaheksa kinnistu rajamine koos tehnovõrkudega).

Tallinna Linnavalitsuse 9. mai 2012. korraldusega nr 678-k anti AS-ile Tallinna Tööstuspargid viieks aastaks üürile Väike-Rannavärv 6 parkla koos haldamise ja majandamise kohustusega. 5. juunil 2012. sõlmis Tallinna Kesklinna Valitsus AS-iga Tallinna Tööstuspargid vastava üürilepingu nr 12-1/441.

2012. aasta juulis toimus Väike-Rannavärv 6 parkla renoveerimine, mille käigus aktsiaselts investeeris parkla ehitusse 66 906 eurot. Vahetati välja asfaltkate, tänavavalgustus ja parklapiirded.

Tallinna Linnavalitsuse 03. aprilli 2013 korraldusega 450-k vähendati AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapitali 300 000 euro võrra 2 946 200 eurolt 2 646 200 eurole.

2013. aasta juunis korraldati riigihange Suur-Sõjamäe tööstuspargi (I etapp Tapri tänav) teede- ja tehnovõrkude rajamise lõpetamiseks. Ehituse töövõtuleping sõlmiti Viamer Grupp OÜ-ga.

2013. aasta lõpu seisuga valmis Suur-Sõjamäe tööstuspargi I etapp (Tapri tänav T2 koos Tapri tänava kaheksa kinnistuga, rajatud on teed, tehnovõrgud, haljastus ning paigaldatud liikluskorraldusvahendid).

Tallinna Linnavalitsuse istungi protokolliga 5.11.2014 nr 44 nõustus AS Tallinna Tööstuspargid ainuaktsionäri õigusi teostav Tallinna Linnavalitsus Paldiski mnt 48A kinnisasja (administratiivhoone) omandamisega.

26. novembril 2014 sõlmiti AS-i Tallinna Tööstuspargid ja Tallinna Linnatranspordi AS-i vahel Paldiski mnt 48A kinnisasja notariaalne ostu-müügileping nr 3879.

19. detsembril 2014 sõlmiti RTG Arhitektid OÜ-ga töövõtuleping nr 14/37 Paldiski mnt 48A hoone reoveerimisprojekti projekteerimistööde tegemiseks eskiisprojekti ja eelprojekti staadiumis.

13.veebruar 2015 sõlmiti Tallinna Linnaehituse AS- ga Projektijuhtimise käsundusleping nr 7-15-K.

17.märts 2015 korraldati Riigihange (viitenumber 160923) Paldiski mnt 48A büroohoone Projekteerimis-ehitustöövõtu korraldamiseks. Laekus 7 pakkumust. Edukaks osutus Riito Ehituse AS.

24.aprill 2015 sõlmiti Riito Ehituse AS- ga Projekteerimise- ehitamise töövõtuleping nr 1.

08. september 2015 korraldati Väljakuulutamisetähtaajaga läbirääkimistega hankemenetlusega riigihange (viitenumber 16686) Paldiski mnt 48A büroohoone rekonstrueerimise täiendavate tööde teostamiseks.

Hanke korraldamise põhjuseks oli see, et Tallinna Linnatranspordi AS loobus neile planeeritud ruumidest I ja II korrusel ning tervest IV korrusest. Täiendavalt renoveeritav pind kokku 427,9 m².

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud sündmused

Betooni tööstuspark

2016. aastal jätkati arenduskonkursside korraldamist Betooni tööstuspargis asuvatele vabadele kinnistutele Sarruse tn 4 ja 6 arendajate leidmiseks.

09.märts 2016 sõlmiti ostu-müügi leping Kiinteistõ Ykköset OÜ-ga Sarruse 8 kinnistule vastavalt 18. juuni 2015 sõlmitud hoonestusõiguse lepingule nr 1537.

Suur-Sõjamäe tööstuspark

2016. aastal jätkati arenduskonkursside korraldamist Suur-Sõjamäe tööstuspargi (I etapp Tapri tänav) vabadele kinnistutele Tapri tn 5; 7; 9; 11 ja 13 arendajate leidmiseks.

24. august 2016 protokolliga nr 28 andis Tallinna Linnavalitsus nõusoleku aktsiaseltsile Tallinna Tööstuspargid kuuluvale Suur-Sõjamäe tööstuspargis asuval kinnisasjale Tapri tn 5, Tallinn, müügiks Allstore Assets OÜ-le. Notariaalne leping sõlmiti 26. augustil 2016.

24. august 2016 protokolliga nr 28 andis Tallinna Linnavalitsus nõusoleku aktsiaseltsile Tallinna Tööstuspargid kuuluvale Suur-Sõjamäe tööstuspargis asuval kinnisasjale Tapri tn 7, Tallinn, hoonestusõigusega koormamiseks AS Imex Trading Group kasuks koos hilisema väljaostusõigusega. Notariaalne leping sõlmiti 10. oktoobril 2016.

Vabaduse väljaku maa-aluse osa äriruumide ja parkla majandamine

Jätkati Vabaduse väljaku maa-aluse osa äriruumide ja parkla majandamisega vastavalt sõlmitud lepingutele. Teostati graafikujärgsed tehnosüsteemide hooldustööd. Jalakäijate tunnelis korraldati aasta läbi kunstinäitusi. Paigaldati klaasseinte kaitseks löögikindlad metalläärised.

Väike-Rannavärv 6 parkla majandamine

Jätkati Väike-Rannavärv 6 parkla majandamisega vastavalt sõlmitud lepingutele. Paigaldati parkla aiale parkimise reklaamimiseks uus reklaamtahvel ning remonditi terves ulatuses parkla piirdeaed.

Paldiski mnt 48a administratiivhoone majandamine

Jätkati Paldiski mnt 48a hoone majandamisega vastavalt sõlmitud lepingutele. Hoone on antud täismahus üürile ja sõlmitud on üürilepingud linnaametite ja sihtasutustega (Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet, Tallinna Energiaagentuur, Tallinna Vee-Ettevõtjate Järelevalve Sihtasutus ning Sihtasutus Tallinna Arengu- ja Koolituskeskus).

Aruandeaasta majandustulem 493 528 eurot.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud

2016. aasta jooksul töötas AS-is Tallinna Tööstuspargid üks töötaja, kelle töötasu koos puhkusetasu ja preemiaga moodustas 22 960 eurot.

AS Tallinna Tööstuspargid juhatuse liikme ja nõukogu liikmete tasu koos puhkusetasu ja preemiaga kokku oli 86 820 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2017. aasta suuremaks eesmärgiks on alustada Suur-Sõjamäe tööstuspargi II etapi teede- ja tehnovõrkude ehitusega. Selle tulemusena saame pakkuda arendajatele 8 uut kinnistut Nuia tänaval üldpinnaga 29 721 m².

2017. aastal on eesmärgiks aktsiaseltsile kuuluvate Betooni tööstuspargi Sarruse 4 ja 6 ning Suur-Sõjamäe tööstuspargi kinnistute Tapri 9, 11 ja 13 müük või hoonestusõigusega koormamine.

2017. aastal on eesmärgiks Paldiski mnt 48a administratiivhoone, Vabaduse väljaku maa-aluse parkla ja äriruumide ning Väike-Rannavärv 6 parkla kasumlikult majandamise korraldamine vastavalt sõlmitud lepingutele ja kinnitatud eelarvele.

Lähteandmed eurodes.

31.12.2016 31.12.2015

Käibevara	1 342 650	681 614
Lühiajalised kohustused	128 095	406 283
Raha	1 119 793	425 532
Koguvõlgnevus ehk kohustused	167 270	449 521
Varad	5 069 736	4 858 459
Omakapital	4 902 466	4 408 938

Finantssuhtarv	Valem	2016	2015
<u>Lühiajalise maksevõime suhtarvud</u> ehk likviidsuse suhtarvud			
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused (tuh eurot)	1 214 555	275 331
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	10,48	1,68
<u>Pikaajalise maksevõime suhtarvud</u> ehk kapitali struktuuri suhtarvud			
Võlakordaja	(Koguvõlgnevus / Varad)*100 (%)	3,30	9,25
Soliidsuskordaja	(Omakapital / Varad) * 100 (%)	96,70	90,75

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 119 793	425 532	
Nõuded ja ettemaksed	140 261	138 910	2
Varud	82 596	117 172	3
Kokku käibevarad	1 342 650	681 614	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 335 527	3 675 480	4
Materiaalsed põhivarad	391 559	501 365	5
Kokku põhivarad	3 727 086	4 176 845	
Kokku varad	5 069 736	4 858 459	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	128 095	406 283	7
Kokku lühiajalised kohustised	128 095	406 283	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	39 175	43 238	7
Kokku pikaajalised kohustised	39 175	43 238	
Kokku kohustised	167 270	449 521	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	3 346 200	3 346 200	8
Ülekurss	94	94	
Kohustuslik reservkapital	145 348	139 148	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	917 296	800 072	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 528	123 424	
Kokku omakapital	4 902 466	4 408 938	
Kokku kohustised ja omakapital	5 069 736	4 858 459	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 310 478	882 424	9
Muud äritulud	212 064	4 382	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-660 167	-544 989	11
Mitmesugused tegevuskulud	-22 769	-21 392	12
Tööjõukulud	-146 908	-136 146	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-176 833	-35 352	
Muud ärikulud	-22 337	-25 503	14
Ärikasum (kahjum)	493 528	123 424	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	493 528	123 424	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 528	123 424	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	493 528	123 424
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	176 833	35 352
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-210 522	198
Kokku korrigeerimised	-33 689	35 550
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 351	-25 446
Varude muutus	34 576	29 255
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 996	54 866
Kokku rahavood äritegevusest	505 060	217 649
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-310 132	-1 120 033
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	499 333	101 225
Kokku rahavood investeerimistegevusest	189 201	-1 018 808
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	700 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	700 000
Kokku rahavood	694 261	-101 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	425 532	526 691
Raha ja raha ekvivalentide muutus	694 261	-101 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 119 793	425 532

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	2 646 200	94	132 448	806 772	3 585 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	123 424	123 424
Muutused muudest omanike sissemaksetest	700 000	0	0	0	700 000
Muutused reservides	0	0	6 700	-6 700	0
31.12.2015	3 346 200	94	139 148	923 496	4 408 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	493 528	493 528
Muutused reservides	0	0	6 200	-6 200	0
31.12.2016	3 346 200	94	145 348	1 410 824	4 902 466

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tallinna Tööstuspargid 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid, rahvusvahelised finantsarvestuse standardid ja rahvusvahelised avaliku sektori raamatupidamise standardid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid ning riigi raamatupidamise üldeeskirjas sätestatud nõuded.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

AS Tallinna Tööstuspargid Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tallinna Tööstuspargid AS kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses materiaalse ja immateriaalse põhivara, kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara soetusmaksumuse piirmäära tõstmisega 5 000 euron, toimus seisuga 31.12.2016 sellest väiksema soetusmaksumusega varaobjektide bilansist väljakandmine.

Väljakandmine kajastatakse aruandeperioodi jääkväärtuse amortisatsioonikuluna summas 11 072 eurot, sealhulgas jääkväärtuse amortisatsioonikulu varagruppide lõikes on järgmine:

Kinnisvarainvesteeringud	2459 eurot
Masinad ja seadmed	5948 eurot
Muu materiaalne põhivara	2665 eurot

Piirmäära tõstmine tulenes alates 01.01.2017 jõustunud Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi § 58 punkti 15 nõudest.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes pangadeposiite ja raha pangas.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga nõude kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse see hinnangu muutuse perioodis kulu muutusena, mitte tagasiulatavalt eelmise perioodi korrektuurina. Ebatõenäoliseks arvatud nõude laekumisel näidatakse varem kajastatud kulu vähendamist perioodis, mil laekumine toimus.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varudes on kajastatud kinnisvaraarendusprojektide tarbeks soetatud trassid (vee-, kanalisatsiooni- ja sadevete kanalisatsiooni torustikud).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa ja välja ehitatud rajatised), mida ettevõtte hoiab rendi- ja hoonestusõiguse tasu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringutes kajastatakse kommunaalteenuste ettevõtetele makstud liitumistasud kruntide eest, mida müüakse kliendile koos krundiga.

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

töenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad töenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Kulutused, mis taastavad objekti alget väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Kinnisvarainvesteeringu realiseerimisel kajastatakse müügikasum või –kahjum vastavat kasumiaruande ridadel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Kinnisvarainvesteeringuna arvel olevaid rajatise amortiseeritakse analoogselt muu põhivara koosseisu kuuluvate sarnaste rajatistega.

Kord aastas, 31. detsembri seisuga hinnatakse kinnisvarainvesteeringute väärtust ja korrigeeritakse seda vajadusel - kas hinnatakse alla või vähendatakse varasemat allahindlust. Allahindluse tühistamisel võib vara bilansilist väärtust suurendada maksimaalselt kuni väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust poleks tehtud. Kinnisvarainvesteeringute hindamise aluseks on jooksva aastal toimunud tööstusparkide analoogsete objektide müügitehingud, nende puudumisel kinnisvarafirmade eksperthinnangud, mis ei ole vanemad kui 1 aasta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kapitaliseerimise alampiir on 5000 eurot (ilma käibemaksuta), välja arvatud maa ja hooned, mis võetakse soetusmaksumuses arvele olenemata maksumusest. Väiksema soetusmaksumusega objektide ostuhind kajastatakse üldjuhul perioodikuluna. Põhivara soetusmaksumusse võetakse arvele kulutused, mis on vajalikud selle viimiseks tööseisukorda ja –asukohta (vara soetusmaksumus, kulutused transpordile, paigaldamisele, lammutuskulud, mis on vältimatud seoses objekti ehitamise või renoveerimisega).

Väheväärtuslike varadena kajastatakse varasid, mille soetusmaksumus on alates 500 kuni 5000 eurot ning mida kavatakse kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Varem arvelevõetud väheväärtuslike varaobjektide, mille soetusmaksumus on alla 500 euro, arvestust jätkatakse kuni nende mahakandmiseni.

Ettevõttele mitterahalise sissemaksena üle antud maa kajastatakse materiaalse põhivarana, kui selle edasise kasutuse otstarve ei ole selge. Hetkel, mil otsustatakse maa müük või hoonestusõiguse seadmine, toimub maa klassifitseerimine varuks või kinnisvarainvesteeringuks. Maa, millele on seatud hoonestusõigus lepingupartneri kasuks (ka hilisema väljaostu õigusega) või maa, mida hoitakse turuväärtuse kasvu eesmärgil, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööõudlust üle algselt arvatud taseme ja töenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised ja ehitised	10-40 aastat
Masinaid ja seadmed	5-10 aastat
Kinnisvarainvesteeringud	10-40 aastat

Rendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna ja tuluna.

Finantskohustised

Kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised kohustised võetakse algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu varude müügist kajastatakse kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

AS Tallinna Tööstuspargid seotud osapoolteks on:

- a) asutaja Tallinna Linn;
- b) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ja asutused;
- c) juhatuse ja nõukogu liikmed;
- d) punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2016, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansijärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	132 380	132 380
Ostjatelt laekumata arved	135 054	135 054
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 674	-2 674
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	7 881	7 881
Tulevaste perioodide kulud	7 455	7 455
Muud makstud ettemaksed	426	426
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 261	140 261
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	109 890	109 890
Ostjatelt laekumata arved	109 890	109 890
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 849	21 849
Ettemaksed	7 167	7 167
Tulevaste perioodide kulud	6 741	6 741
Muud makstud ettemaksed	426	426
Muud kinnipidamised	4	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 910	138 910

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Valmistoodang	82 596	117 172
Ühisveevärgi, kanalisatsiooni ja sadevee torustikud	82 596	117 172
Kokku varud	82 596	117 172

Kuni torustike üleandmiseni ja lepingutingimuste võimalike muutmise või täpsustamiseni kajastatakse torustikud soetusmaksumuses varudena.

2016.aastal varude muutus seotud Tallinna Veele torustike müügiga kinnistul Sarruse 12 summas 28 517 eurot. 2016. aastal teostati müügis osalenud sadevee kanalisatsiooni torustike allahindlus (20,1%) , kokku summas 6 059 eurot.

Kokku vähenesid varud 2016. aastal 34 576 eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 890 890	1 814 164	3 705 054
Akumuleeritud kulum	0	-29 574	-29 574
Jääkmaksumus	1 890 890	1 784 590	3 675 480
Müügid	-288 811		-288 811
Amortisatsioonikulu		-49 946	-49 946
Ümberklassifitseerimised	-1 232	2 495	1 263
Muud muutused		-2 459	-2 459
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 600 847	1 814 163	3 415 010
Akumuleeritud kulum	0	-79 483	-79 483
Jääkmaksumus	1 600 847	1 734 680	3 335 527

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	320 878	56 698
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	97 035	4 706
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	228 811	101 225

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud (maa) Betooni tööstuspark ning nendele kinnistutele välja ehitatud sidevõrgud (ehitised). Suur-Sõjamäe tööstuspargis on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud I arendusetapi(Tapri tänav) arenduskulud ja II arendusetapi (Nuia tänav) arenduskulud.

Betooni tööstuspark:

Seisuga oli 31.12.2016 on ettevõtte bilansis 4 kinnistut, millest 2 on kaetud hoonestusõiguse lepingutega, Sarruse 12 ning Sarruse 16.

Suur-Sõjamäe tööstuspark (Tapri ja Nuia tänavad koos tehnovõrkudega).

Seisuga 31.12.2016 on bilansis arvel kokku 14 kinnistut, nendest 13 tootmis- ja ärimaa kinnistut ja üks (Tapri tänav T2) transpordimaa kinnistu.

2016.aastal müüdi Kiinteisto Ykkoset OÜ-le maa Sarruse 8 koos hoonestusõigusega (jääkväärtuses 103 000 eurot); Tapri 5 maa ja makstud liitumistasud kruntide eest Allstore Assets OÜ-le (117 694 eurot); Imex Trading Grupp AS-le müüdi hoonestusõiguse seadmise lepingud (68 117 eurot).

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2015					
Soetusmaksumus	2 801 152	6 344	9 697	59 276	2 876 469
Akumuleeritud kulum	-2 368 656	-2 490	-3 958	0	-2 375 104
Jääkmaksumus	432 496	3 854	5 739	59 276	501 365
Ostud ja parendused	0	2 827	14 822	-1 764	15 885
Amortisatsioonikulu	-103 540	-733	-1 930		-106 203
Muud muutused	0	-5 948	-2 665	-10 875	-19 488
31.12.2016					
Soetusmaksumus	2 801 152	0	18 184	46 637	2 865 973
Akumuleeritud kulum	-2 472 196	0	-2 218	0	-2 474 414
Jääkmaksumus	328 956	0	15 966	46 637	391 559

Riigi raamatupidamise üldeeskirja muudatusest lähtuvalt tõsteti Tallinna linna raamatupidamise sise-eeskirjas materiaalse ja immateriaalse põhivara, kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara arvele võtmise piirmäär 5000 euronil ilma käibemaksuta (seni kehtis piirmäär 2000 eurot ilma käibemaksuta).

Seisuga 31.12.2016 kanti bilansist välja väheväärtuslike varade klassi kõik varad, mille maksumus jäi alla 5 000 euro.

Ehitistena on kajastatud kinnistud ning rajatised (sotsiaal- ja transpordimaad, teed, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid), mis ei ole otseselt seotud tööstusparkide kinnisvarainvesteeringutega ehk müüdavate ja hoonestusõigusega koormatud kinnistutega, kuid millele ei oleks võimalik nimetatud tegevusi teostada. Maa ja ehitised hinnatakse alla proportsionaalselt müüdud kruntide suurusest lähtuvalt.

Tallinna Linn on seadnud rajatiste alla jäävate kinnistute kasutamiseks ettevõtte kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse tähtajaga 10 aastat. Rajatised amortiseeritakse 25 aasta jooksul, kuna AS Tallinna Tööstuspargid juhatuse hinnangul on antud rajatiste tegelik eluiga 25 aastat ja Tallinna linn on suure tõenäosusega valmis vajadusel pikendama isiklikku kasutusõigust.

Lõpetamata projektid ja ettemaksed on Suur-Sõjamäe tööstuspargi infrastruktuuri arendus.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	1 148 263	797 473

Kasutusrendi tuluna on kajastatud AS Tallinna Tööstuspargid ja Tallinna Kommunaalameti vahel sõlmitud Vabaduse väljaku maa-aluse osa üürilepingu alusel mitteiluruumidelt laekuv üüritulu kui ka kasutusrendituluna on kajastatud hoonestusõiguse seadmise tasu ja kasutamiseõiguse tasu. Kasutamiseõiguse tasu on parkimisteenuse tulu, mille puhul ei ole tegemist kohaliku maksuga.

Kasutusrendilt tulud on järgmised:

- Hoonestusõiguse seadmise tasu 74 880 eurot (2015: 35 157 eurot);
- Vabaduse väljaku parkimisteenuse tasu 553 623 eurot (2015: 487 920 eurot);
- Väike -Rannavärv 6 parkla parkimisteenuse tasu 154 185 eurot (2015: 133 866 eurot);
- Vabaduse väljaku maa-aluse äripindade edasirentimine 119 577 eurot (2015: 118 961 eurot);
- Paldiski mnt 48A kinnistu äripindade renditulu 245 998 eurot (2015: 21 542 eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	244 492	234 290

Kasutusrendile võetud varade kasutusrendi ja üürikuludena on kajastatud Vabaduse väljaku maa- aluse parkla ja Väike-Rannavärava 6 parkla ning bürooruumide ja telefonide kulud.

Kasutusrendikulud aastas on järgmised:

- Büroo ruumide rendikulu 3 672 eurot (2015: 3 267 eurot);
- Vabaduse väljaku maa- alune parkla ja äripindade rendikulu 231 733 eurot (2015: 220 698 eurot);
- Väike- Rannavärv 6 rendikulu 7 638 eurot (2015: 7 638 eurot);
- Äritefonide tasu ja veebilehe rent 1 449 eurot (2015: 2 687 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	40 978	40 978	0
Võlad töövõtjatele	17 192	17 192	0
Maksuvõlad	20 146	20 146	0
Saadud ettemaksed	88 954	49 779	39 175
Tulevaste perioodide tulud	88 954	49 779	39 175
Kokku võlad ja ettemaksed	167 270	128 095	39 175

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	325 941	325 941	0
Võlad töövõtjatele	16 838	16 838	0
Maksuvõlad	4 629	4 629	0
Saadud ettemaksed	102 113	58 875	43 238
Tulevaste perioodide tulud	102 113	58 875	43 238
Kokku võlad ja ettemaksed	449 521	406 283	43 238

Klientidelt saadud ettemaksed :

-hoonestusõiguse tasud summas 39 461 eurot (2015. aastal 49 101 eurot);

-tagatistasud rentnikelt summas 10318 eurot (2015. aastal 9 775 eurot);

Tulevaste perioodide tulud hoonestusõiguse tasud summas 39 175 eurot.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	3 346 200	3 346 200
Aktsiate arv (tk)	33 462	33 462
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 310 478	882 424
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 310 478	882 424
Kokku müügitulu	1 310 478	882 424
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vabaduse väljaku parkimismaja kasutustasud	553 623	487 920
Renditulu Vabaduse väljaku maa-aluse parkla äripindade edasirentimisest	119 577	118 961
Hoonestusõiguse seadmise tasu	74 880	35 157
Väike Rannavärv 6 parkla kasutustasud	154 185	133 866
Rendiga kaasnevad muud tulud (kommunaalmaksud jmt)	162 215	45 051
Suur- Sõjamäe tulud	0	39 927
Paldiski mnt 48A renditulu	245 998	21 542
Kokku müügitulu	1 310 478	882 424

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	210 523	-197
Kindlustushüvitised, intressid	1 541	4 579
Kokku muud äritulud	212 064	4 382

2016 aasta müüdnud kinnistute kinnisvarainvesteeringu müügihind koos liitumistasudega oli 499 333 eurot ja kinnisvarainvesteeringu jääkväärtus 288 810 eurot.

vaata ka lisa 4

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Vabaduse väljaku haldamiskulud	-274 840	-268 853
Vabaduse väljaku rendikulu	-231 733	-220 698
Väike -Rannavärv 6 parkla halduskulud	-14 345	-12 813
Väike- Rannavärv 6 parkla rendikulud	-7 638	-7 638
Suur -Sõjamäe haldamiskulud	0	-1 026
Paldiski mnt 48A haldamiskulud	-97 035	-4 706
Varud kuludesse	-34 576	-29 255
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-660 167	-544 989

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 674	0
Administreerimiskulud	-13 276	-12 499
Mitmesugused tegevuskulud	-1 182	-1 126
Bürooruumide rendikulu	-3 672	-3 267
Reklaam	-1 965	-4 500
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 769	-21 392

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Sotsiaalmaksud	-36 693	-34 006
Erisoodustused	-417	-375
Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu	-86 820	-79 904
Võlaõigusliku lepingu alusel tasu	-22 978	-21 861
Kokku tööjõukulud	-146 908	-136 146
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	7	7

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Maamaks	-22 192	-24 198
Muud maksud ja riigilõivud (liikmemaks)	-145	-1 305
Kokku muud ärikulud	-22 337	-25 503

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tallinna linn
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 749	5 091	10 516	1 847

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	278 731	389 721	243 485	62 554

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	86 820	79 904

AS Tallinna Tööstuspargid aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Tallinna konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ja asutused, juhatuse ja nõukogu liikmed, eespool nimetatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Olulisemad ostud Tallinna linna konsolideerimisgrupi ettevõtetele 2016:

Tallinna Linnakantseleile ja teistele linnaasutustele tasuti 2016.aastal teostatud raamatupidamise osutamise ja audiitorteenuste vahendamise eest 7 994 eurot (2015: 7 038 eurot), Tallinna Kommunaalametile tasuti Vabaduse väljaku maa-aluse parkla ja äriruumide rendi eest 231 733 eurot (2015: 220 698 eurot) ja Tallinna Kesklinna Valitsusele tasuti Väike-Rannavärv 6 rendi eest 7 638 eurot (2015: 7 638 eurot), Mainor Ülemiste AS-lt renditi oma kontori ruume summas 3 672 eurot (2015: 3 267 eurot);

Müügitulu koosneb enamuses Vabaduse väljaku maa- aluse parkla ja äriruumide ning Paldiski mnt 48 A äriruumide rendist ja edasimüüdavate kommunaalteenuste eest saadavast tulust. 2016. a müük kokku oli 389 721 eurot (2015: 62 554 eurot)

Seisuga 31.12.2016 oli üleval nõudeid Tallinna linna ettevõtete ees rendi- ja komunaalteenuste vahendamise eest 18 749 euro ulatuses (2015: 10 516 eurot);

Seisuga 31.12.2016 oli üleval kohustis Tallinna linna teiste asutuste vastu summas 5 91 eurot (2015: 1 847 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.03.2017

Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid (registrikood: 11066456) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR LINDPERE	Juhatuse liige	06.03.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016, kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Meie arvates kajastab lehekülgedel 7 kuni 21 esitatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finants tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Teostasime oma auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meile nende standarditega pandud kohustusi on täiendavalt kirjeldatud käesoleva aruande alalõigus „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Eesti Vabariigis raamatupidamise aruande auditile kohalduvate eetikanõuetega ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt neile nõuetele. Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane, et olla aluseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon sisaldab tegevusaruannet, kuid ei sisalda raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei esita selle kohta mitte mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga on meil kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seejuures, kas see lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või teadmistest, mille auditi käigus omandasime, või kas see näib olevat muul viisil oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme oma töö alusel järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, siis oleme kohustatud sellest asjaolust teavitama. Meil ei ole sellega seoses milleski teavitada.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ja sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et oleks võimalik koostada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama, kas ettevõtte suudab oma tegevust jätkata, esitama infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta, kui see on asjakohane, ja kasutama arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb ettevõtte likvideerida või selle tegevuse lõpetada või kui tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi järelevalve eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise esinemisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) teostatud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Rahvusvaheliste auditeerimise standardite (Eesti) kohase auditi käigus kasutame kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi vältel. Lisaks:

- teeme kindlaks raamatupidamise aastaaruande pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid ja hindame neid, kavandame riskidele vastavad auditiprotseduureid ja teostame neid ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, informatsiooni tahtlikku esitamata jätmist või vääresitust või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi jaoks asjakohasest sisekontrollist, et kavandada antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse raamatupidamishinnangute ja nende kohta avalikustatud informatsiooni põhjendatust;
- teeme järelduse selle kohta, kas arvestuses tegevuse jätkuvuse alusprintsipi kasutamine juhatuse poolt on asjakohane ja kas hangitud auditi tõendusmaterjali põhjal esineb sündmustest või tingimustest tulenevat olulist ebakindlust, mis võib tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte jätkuva tegutsemise suhtes. Kui järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, siis oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud informatsioonile või kui avalikustatud informatsioon on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad kuni vandeauditori aruande kuupäevani hangitud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad põhjustada seda, et ettevõtte ei jätkaks oma tegevust;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab selle aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi õiglasel viisil.

Vahetame informatsiooni nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, muuhulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute, kaasa arvatud auditi käigus tuvastatud märkimisväärsete sisekontrolli puuduste kohta.

Andris Jegers
Vandeauditori number 171
KPMG Baltics OÜ
Auditoorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, 10117 Tallinn
06.03.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid (registrikood: 11066456) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	06.03.2017



ÄRAKIRI

TALLINNA LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tallinn

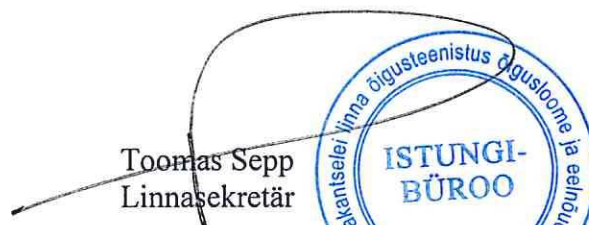
24. mai 2017 nr 845 -k

Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid
2016. majandusaasta aruande kinnitamine ja
puhaskasumi jaotamise otsustamine

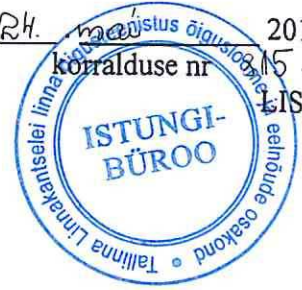
Äriseadustiku § 291 lg 1, § 298 lg 1 p 7, § 305 lg 1, § 332 lg-te 2 ja 3, § 333 lg 1, § 334 lg 1, § 335 lg-te 1 ja 2 ning § 336, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 35 lg 3, Tallinna Linnavolikogu 27. novembri 2008 määruse nr 39 „Tallinna linna poolt aktsiaseltsi, osaühingu, sihtasutuse ja mittetulundusühingu asutamise ja nendes osalemise kord” § 5 lg 1 p 1 alusel, kooskõlas Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid põhikirja p-dega 6.1, 6.2, 9.1 ja 9.3 ning tulenevalt asjaolust, et Tallinna linnale kuuluvad Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid kõik 33 462 aktsiat ning Tallinna Linnavalitsus tegutseb Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid korralise üldkoosolekuna

1. Kinnitada Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid (edaspidi ka *aktsiaselts*), registrikood 11066456, juurdelisatud 2016. majandusaasta aruanne.
2. Aktsiaseltsi 2016. majandusaasta puhaskasum summas 493 528 eurot jaotada järgmiselt:
2.1 kanda 24 700 eurot kohustuslikku reservkapitali;
2.2 jätta 468 828 eurot jaotamata.
3. Aktsiaseltsi juhatusel korraldada nõutavate dokumentide esitamine Tartu Maakohtu registriosakonnale äriseadustiku § 334 lõikes 2 toodud nõuetest lähtudes.
4. Tallinna Ettevõtlusametil teha korraldus teatavaks Aktsiaseltsile Tallinna Tööstuspargid.


Taavi Aas
Abilinnapea linnapea ülesannetes


Toomas Sepp
Linnasekretär





MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid

registrikood: 11066456

tänava/talu nimi, Suur-Sõjamäe tn 10a
maja ja korteri number:

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisltnumber: 11415

telefon: +372 5023077, +372 6140102

e-posti aadress: info@ltp.ee

veebilehe aadress: www.ltp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Varud	14
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 6 Kasutusrent	16
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 8 Aktsiakapital	18
Lisa 9 Müügitulu	19
Lisa 10 Muud äritulud	19
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	20
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 13 Tööjõukulud	20
Lisa 14 Muud ärikulud	21
Lisa 15 Seotud osapooled	21

Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid tegevusaladeks on tööstusparkide infrastruktuuride rajamise korraldamine; tööstusparkide kinnisvara ja rajatiste haldamine; tööstusparkide kinnistute võõrandamine; Tallinna linnale kuuluvate parklate, parkimismajade ja äripindade majandamine.

Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid ainuaktsionär on Tallinna linn (100%). Aktsiakapitali mitterahalise sissemaksena on linn AS-ile Tallinna Tööstuspargid üle andnud krundid, millel arendatakse välja tööstuspargid.

Tondiraba tööstuspargis on välja arendatud maa-ala mis paikneb Peterburi tee, Kuuli tn, Laagna tee ja Taevakivi tn vahelisel alal, Tondiraba serval.

Betooni tööstuspargis on välja arendatud maa-ala mis paikneb Peterburi tee, raudtee ja Betooni tänava vahelisel maa-alal Sarruse tänaval.

Suur-Sõjamäe tööstuspargis arendatakse välja maa-ala mis paikneb Suur-Sõjamäe tänava ja raudtee vahelisel maa-alal Nuia ja Tapri tänaval (Tapri tänav koos kaheksa kinnistuga on välja arendatud. Nuia tänav ja kaheksa kinnistu arendus on plaanis 2017. aastal).

Lisaks põhitegevusele ja Paldiski mnt 48A administratiivhoone majandamisele tegeleb aktsiaselts Tallinna linnale kuuluva Vabaduse väljaku maa-aluse parkimismaja ja äripindade ning Väike- Rannavärv 6 parkla majandamisega.

Varasem tegevus

Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid alustas tegevust 2004. aasta septembris. Tallinna Linnavolikogu 29.04.2004 otsuse nr 79 järgi tasus asutaja aktsiate eest rahalise sissemaksena 95 867,47 eurot (1 500 000 krooni) ja Tondiraba tööstuspargi kinnistute eest mitterahalise sissemaksena 2 253 524,73 eurot (35 260 000 krooni).

2006. aasta lõpuks oli Tondirabas paikneva tööstuspargi infrastruktuur täielikult välja ehitatud ja kõik AS-ile Tallinna Tööstuspargid kuulunud tootmiskinnistud kas müüdüd või hoonestusõigusega koormatud. Valminud tänavad, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid anti üle Tallinna linna hooldusele.

2007. aastal oli aktsiaseltsi põhitegevuseks Betooni tööstuspargi arendamise ettevalmistamine. Selleks koostati Betooni 6a ja 6b detailplaneering ja alustati tööstuspargi infrastruktuuri projekteerimisega.

Tallinna Linnavalitsuse 12. märtsi 2008 korraldusega nr 431-k otsustati suurendada AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapitali 1,36 miljoni euro (21,32 miljoni krooni) võrra ning AS Tallinna Tööstuspargid omandisse anti üle Betooni tööstuspargi kuus kinnistut.

2008. aasta mais alustati Betooni tööstuspargi ehitusega. Teed koos tehnovõrkudega valmisid septembriks 2008. Valminud tänavad, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid anti üle Tallinna linna hooldusele.

Tallinna Linnavolikogu 16. aprilli 2009 otsuse nr 74 järgi muudeti aktsiaseltsi Lasnamäe Tööstuspargid ärinimeks aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid ning kinnitati põhikiri uues redaktsioonis.

2009. aastal oli aktsiaseltsi põhitegevuseks Suur-Sõjamäe tööstuspargi arendamise ettevalmistamine. Selleks koostati Suur-Sõjamäe 29b detailplaneering ja alustati tööstuspargi infrastruktuuri projekteerimisega.

Tallinna Linnavalitsuse 17. juuni 2009. korraldusega nr 1088-k anti AS-ile Tallinna Tööstuspargid kümneks aastaks üürile Vabaduse väljak 9 / Kaarli pst T2 hoone koos hoone haldamise ja majandamise kohustusega. 15. septembril 2009. sõlmis Tallinna Linn AS-iga Tallinna Tööstuspargid vastava üürilepingu nr 2.1-5H/KA 183.

Tallinna Linnavalitsuse 2010. aasta 22. detsembri korraldusega 1986-k otsustati seoses eurole üleminekuga suurendada 1. jaanuarist 2011 AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapitali 2 881 137 euro ja 12 sendilt 2 881 200 eurole. Rahaline sissemakse summas 62 eurot ja 88 senti tehti 19.01.2011. Pärast aktsiakapitali suurendamist koosnes AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapital 28 812 aktsiast nimiväärtusega 100 eurot.

2010. aasta mais korraldati riigihange Suur-Sõjamäe 29b kinnistu krundiväliste teede- ja tehnovõrkude põhiprojekti koostamiseks. Vastav leping sõlmiti K-Projekt AS-iga.

2010. aasta augustis valmis Suur-Sõjamäe tööstuspargi infrastruktuuri projekt ja detsembris 2010 korraldati riigihange teede- ja tehnovõrkude rajamiseks (I etapp Tapri tänav). Ehituse töövõtuleping sõlmiti Lemminkäinen Eesti AS-iga.

23. veebruari 2011 korraldusega 288-k otsustas Tallinna Linnavalitus Tallinna Linnavolikogu 2010. a 16. detsembri otsuse kohaselt suurendada AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapitali 65 000 euro võrra 2 881 200 eurolt 2 946 200 eurole. Emiteeriti 650 ühte liiki nimelist aktsiat nimiväärtusega 100 eurot ja ülekursiga 0,14463 eurot. Aktsiate ja ülekursi eest tehti mitterahaline sissemakse rahalises väärtuses 65 094 eurot ja 1 sent. Mitterahaliseks sissemaksiks oli Tallinna linnas, Lasnamäe linnaosas asuv kinnisasi Suur-Sõjamäe tn 29b (pindala 63 991 m², sihtotstarve tootmismaa) väärtusega 185 982 eurot ja 90 senti. Kinnisaja üleandmisega anti aktsiaseltsile üle ka maareformi seaduse § 25 lõikest 40 tulenev Tallinna linna kohustus kanda maareformi seaduse alusel riigieelarvesse 65% maa harilikust väärtusest võõrandamishetkel ehk 120 888 eurot ja 89 senti.

2011. aasta mais alustati Suur-Sõjamäe tööstuspargi I etapi infrastruktuuri ehitusega (Tapri tänava ja Tapri tänava kaheksa kinnistu rajamine koos tehnovõrkudega).

Tallinna Linnavalitsuse 9. mai 2012. korraldusega nr 678-k anti AS-ile Tallinna Tööstuspargid viieks aastaks üürile Väike-Rannavärv 6 parkla koos haldamise ja majandamise kohustusega.

5. juunil 2012. sõlmis Tallinna Kesklinna Valitsus AS-iga Tallinna Tööstuspargid vastava üürilepingu nr 12-1/441.

2012. aasta juulis toimus Väike-Rannavärv 6 parkla renoveerimine, mille käigus aktsiaselts investeeris parkla ehitusse 66 906 eurot. Vahetati välja asfaltkate, tänavavalgustus ja parklapiirded.

Tallinna Linnavalitsuse 03. aprilli 2013 korraldusega 450-k vähendati AS-i Tallinna Tööstuspargid aktsiakapitali 300 000 euro võrra 2 946 200 eurolt 2 646 200 eurole.

2013. aasta juunis korraldati riigihange Suur-Sõjamäe tööstuspargi (I etapp Tapri tänav) teede- ja tehnovõrkude rajamise lõpetamiseks. Ehituse töövõtuleping sõlmiti Viamer Grupp OÜ-ga.

2013. aasta lõpu seisuga valmis Suur-Sõjamäe tööstuspargi I etapp (Tapri tänav T2 koos Tapri tänava kaheksa kinnistuga, rajatud on teed, tehnovõrgud, haljastus ning paigaldatud liikluskorraldusvahendid).

Tallinna Linnavalitsuse istungi protokolliga 5.11.2014 nr 44 nõustus AS Tallinna Tööstuspargid ainuaktsionäri õigusi teostav Tallinna Linnavalitsus Paldiski mnt 48A kinnisaja (administratiivhoone) omandamisega.

26. novembril 2014 sõlmiti AS-i Tallinna Tööstuspargid ja Tallinna Linnatranspordi AS-i vahel Paldiski mnt 48A kinnisaja notariaalne ostu-müügileping nr 3879.

19. detsembril 2014 sõlmiti RTG Arhitektid OÜ-ga töövõtuleping nr 14/37 Paldiski mnt 48A hoone reoveerimisprojekti projekteerimistööde tegemiseks eskiisprojekti ja eelprojekti staadiumis.

13. veebruar 2015 sõlmiti Tallinna Linnaehituse AS- ga Projektijuhtimise käsundusleping nr 7-15-K.

17.märts 2015 korraldati Riigihange (viitenumber 160923) Paldiski mnt 48A büroohoone Projekteerimis-ehitustöövõtu korraldamiseks. Laekus 7 pakkumust. Edukaks osutus Riito Ehituse AS.

24.aprill 2015 sõlmiti Riito Ehituse AS- ga Projekteerimise- ehitamise töövõtuleping nr 1.

08. september 2015 korraldati Väljakuulutamisetähtaajaga hankemenetlusega riigihange (viitenumber 16686) Paldiski mnt 48A büroohoone rekonstrueerimise täiendavate tööde teostamiseks. Hanke korraldamise põhjuseks oli see, et Tallinna Linnatranspordi AS loobus neile planeeritud ruumidest I ja II korrusel ning tervest IV korrusest. Täiendavalt renoveeritav pind kokku 427,9 m².

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud sündmused

Betooni tööstuspark

2016. aastal jätkati arenduskonkursside korraldamist Betooni tööstuspargis asuvatele vabadele kinnistutele Sarruse tn 4 ja 6 arendajate leidmiseks.

09.märts 2016 sõlmiti ostu-müügi leping Kiinteistõ Ykköset OÜ-ga Sarruse 8 kinnistule vastavalt 18. juuni 2015 sõlmitud hoonestusõiguse lepingule nr 1537.

Suur-Sõjamäe tööstuspark

2016. aastal jätkati arenduskonkursside korraldamist Suur-Sõjamäe tööstuspargi (I etapp Tapri tänav) vabadele kinnistutele Tapri tn 5; 7; 9; 11 ja 13 arendajate leidmiseks.

24. august 2016 protokolliga nr 28 andis Tallinna Linnavalitsus nõusoleku aktsiaseltsile Tallinna Tööstuspargid kuuluvale Suur-Sõjamäe tööstuspargis asuvale kinnisasjale Tapri tn 5, Tallinn, müügiks Allstore Assets OÜ-le. Notariaalne leping sõlmiti 26. augustil 2016.

24. august 2016 protokolliga nr 28 andis Tallinna Linnavalitsus nõusoleku aktsiaseltsile Tallinna Tööstuspargid kuuluvale Suur-Sõjamäe tööstuspargis asuvale kinnisasjale Tapri tn 7, Tallinn, hoonestusõigusega koormamiseks AS Imex Trading Group kasuks koos hilisema väljaostusõigusega. Notariaalne leping sõlmiti 10. oktoobril 2016.

Vabaduse väljaku maa-aluse osa äriruumide ja parkla majandamine

Jätkati Vabaduse väljaku maa-aluse osa äriruumide ja parkla majandamisega vastavalt sõlmitud lepingutele. Teostati graafikujärgsed tehnosüsteemide hooldustööd. Jalakäijate tunnelis korraldati aasta läbi kunstinäitusi. Paigaldati klaasseinte kaitseks löögikindlad metalläärised.

Väike-Rannavärv 6 parkla majandamine

Jätkati Väike-Rannavärv 6 parkla majandamisega vastavalt sõlmitud lepingutele. Paigaldati parkla aiale parkimise reklaamimiseks uus reklaamtahvel ning remonditi terves ulatuses parkla piirdeaed.

Paldiski mnt 48a administratiivhoone majandamine

Jätkati Paldiski mnt 48a hoone majandamisega vastavalt sõlmitud lepingutele. Hoone on antud täismahus üürile ja sõlmitud on üürilepingud linnaametite ja sihtasutustega (Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet, Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet, Tallinna Energiaagentuur, Tallinna Vee-Ettevõtjate Järelevalve Sihtasutus ning Sihtasutus Tallinna Arengu- ja Koolituskeskus).

Aruandeaasta majandustulem 493 528 eurot.

Töötajate arv, tööjõukulud ja juhatuse tasud

2016. aasta jooksul töötas AS-is Tallinna Tööstuspargid üks töötaja, kelle töötasu koos puhkusetasu ja preemiaga moodustas 22 960 eurot.

AS Tallinna Tööstuspargid juhatuse liikme ja nõukogu liikmete tasu koos puhkusetasu ja preemiaga kokku oli 86 820 eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2017. aasta suuremaks eesmärgiks on alustada Suur-Sõjamäe tööstuspargi II etapi teede- ja tehnovõrkude ehitusega. Selle tulemusena saame pakkuda arendajatele 8 uut kinnistut Nuia tänaval üldpinnaga 29 721 m².

2017. aastal on eesmärgiks aktsiaseltsile kuuluvate Betooni tööstuspargi Sarruse 4 ja 6 ning Suur-Sõjamäe tööstuspargi kinnistute Tapri 9, 11 ja 13 müük või hoonestusõigusega koormamine.

2017. aastal on eesmärgiks Paldiski mnt 48a administratiivhoone, Vabaduse väljaku maa-aluse parkla ja äriruumide ning Väike-Rannavärv 6 parkla kasumlikult majandamise korraldamine vastavalt sõlmitud lepingutele ja kinnitatud eelarvele.

Lähteandmed eurodes.

31.12.2016 **31.12.2015**

Käibevara	1 342 650	681 614
Lühiajalised kohustused	128 095	406 283
Raha	1 119 793	425 532
Koguvõlgnevus ehk kohustused	167 270	449 521
Varad	5 069 736	4 858 459
Omakapital	4 902 466	4 408 938

Finantssuhtarv	Valem	2016	2015
<u>Lühiajalise maksevõime suhtarvud ehk likviidsuse suhtarvud</u>			
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustused (tuh eurot)	1 214 555	275 331
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustused (kordades)	10,48	1,68
<u>Pikaajalise maksevõime suhtarvud ehk kapitali struktuuri suhtarvud</u>			
Võlakordaja	(Koguvõlgnevus / Varad)*100 (%)	3,30	9,25
Soliidsuskordaja	(Omakapital / Varad) * 100 (%)	96,70	90,75

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 119 793	425 532	
Nõuded ja ettemaksed	140 261	138 910	2
Varud	82 596	117 172	3
Kokku käibevarad	1 342 650	681 614	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 335 527	3 675 480	4
Materiaalsed põhivarad	391 559	501 365	5
Kokku põhivarad	3 727 086	4 176 845	
Kokku varad	5 069 736	4 858 459	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	128 095	406 283	7
Kokku lühiajalised kohustised	128 095	406 283	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	39 175	43 238	7
Kokku pikaajalised kohustised	39 175	43 238	
Kokku kohustised	167 270	449 521	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	3 346 200	3 346 200	8
Ülekurs	94	94	
Kohustuslik reservkapital	145 348	139 148	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	917 296	800 072	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 528	123 424	
Kokku omakapital	4 902 466	4 408 938	
Kokku kohustised ja omakapital	5 069 736	4 858 459	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	1 310 478	882 424	9
Muud äritulud	212 064	4 382	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-660 167	-544 989	11
Mitmesugused tegevuskulud	-22 769	-21 392	12
Tööjõukulud	-146 908	-136 146	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-176 833	-35 352	
Muud ärikulud	-22 337	-25 503	14
Ärikasum (kahjum)	493 528	123 424	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	493 528	123 424	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 528	123 424	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	493 528	123 424
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	176 833	35 352
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-210 522	198
Kokku korrigeerimised	-33 689	35 550
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 351	-25 446
Varude muutus	34 576	29 255
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	11 996	54 866
Kokku rahavood äritegevusest	505 060	217 649
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-310 132	-1 120 033
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	499 333	101 225
Kokku rahavood investeerimistegevusest	189 201	-1 018 808
Rahavood finantseerimistegevusest		
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	700 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	700 000
Kokku rahavood	694 261	-101 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	425 532	526 691
Raha ja raha ekvivalentide muutus	694 261	-101 159
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 119 793	425 532

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Aktiikapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2014	2 646 200	94	132 448	806 772	3 585 514
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	123 424	123 424
Muutused muudest omanike sisse maksetest	700 000	0	0	0	700 000
Muutused reservides	0	0	6 700	-6 700	0
31.12.2015	3 346 200	94	139 148	923 496	4 408 938
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	493 528	493 528
Muutused reservides	0	0	6 200	-6 200	0
31.12.2016	3 346 200	94	145 348	1 410 824	4 902 466

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine Informatsioon

AS Tallinna Tööstuspargid 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid, rahvusvahelised finantsarvestuse standardid ja rahvusvahelised avaliku sektori raamatupidamise standardid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid ning riigi raamatupidamise üldeskirjas sätestatud nõuded.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

AS Tallinna Tööstuspargid Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Tallinna Tööstuspargid AS kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeem 1 alusel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses materiaalse ja immateriaalse põhivara, kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara soetusmaksumuse piirmäära tõstmisega 5 000 euroni, toimus seisuga 31.12.2016 sellest väiksema soetusmaksumusega varaobjektide bilansist väljakandmine.

Väljakandmine kajastatakse aruandeperioodi jääkväärtuse amortisatsioonikuluna summas 11 072 eurot, sealhulgas jääkväärtuse amortisatsioonikulu varagruppide lõikes on järgmine:

Kinnisvarainvesteeringud 2459 eurot

Masinad ja seadmed 5948 eurot

Muu materiaalne põhivara 2665 eurot

Piirmäära tõstmine tulenes alates 01.01.2017 jõustunud Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi § 58 punkti 15 nõudest.

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes pangadeposiite ja raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

Nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused.

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga nõude kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid.

Juhul kui varem tehtud hinnang ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa kohta hiljem muutub, kajastatakse see hinnangu muutuse perioodis kulu muutusena, mitte tagasiulatuvalt eelmise perioodi korrektuurina. Ebatõenäoliseks arvatud nõude laekumisel näidatakse varem kajastatud kulu vähendamist perioodis, mil laekumine toimus.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja selsundisse.

Varudes on kajastatud kinnisvaraarendusprojektide tarbeks soetatud trassid (vee-, kanalisatsiooni- ja sadevete kanalisatiooni torustikud).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa ja välja ehitatud rajatised), mida ettevõtte hoiab rendi- ja hoonestusõiguse tasu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringutes

kajastatakse kommunaalteenuste ettevõtetele makstud liitumistasud kruntide eest, mida müüakse kliendile koos krundiga.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt

seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kululused, ilma milleta ei oleks ostutehing

töenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad töenäoliselt tulevikus majandusliku kasu tekitamisel. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

Kinnisvarainvesteeringu realiseerimisel kajastatakse müügikasum või –kahjum vastavat kasumiaruande ridadel „Muud äritulud“ või „Muud ärikulud“.

Kinnisvarainvesteeringuna arvel olevaid rajatise amortiseeritakse analoogselt muu põhivara koosseisu kuuluvate sarnaste rajatistega.

Kord aastas, 31. detsembri seisuga hinnatakse kinnisvarainvesteeringute väärtust ja korrigeeritakse seda vajadusel - kas hinnatakse alla või vähendatakse varasemat allahindlust. Allahindluse tühistamisel võib vara bilansilist väärtust suurendada maksimaalselt kuni väärtuseni, mis varal oleks, kui allahindlust poleks tehtud. Kinnisvarainvesteeringute hindamise aluseks on jooksva aastal toimunud tööstusparkide analoogsete objektide müügitehingud, nende puudumisel kinnisvarafirmade eksperthinnangud, mis ei ole vanemad kui 1 aasta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kapitaliseerimise alampiir on 5000 eurot (ilma käibemaksuta), välja arvatud maa ja hooned, mis võetakse soetusmaksumuses arvele olenemata maksumusest. Väiksema soetusmaksumusega objektide ostuhind kajastatakse üldjuhul perioodikuluna. Põhivara soetusmaksumusse võetakse arvele kulutused, mis on vajalikud selle viimiseks tööseisukorda ja –asukohta (vara soetusmaksumus, kulutused transpordile, paigaldamisele, lammutuskulud, mis on vältimatud seoses objekti ehitamise või renoveerimisega).

Väheväärtuslike varadena kajastatakse varasid, mille soetusmaksumus on alates 500 kuni 5000 eurot ning mida kavatakse kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta. Varem arvelevõetud väheväärtuslike varaobjektide, mille soetusmaksumus on alla 500 euro, arvestust jätkatakse kuni nende mahakandmiseni.

Ettevõttele mitterahalise sissemaksena üle antud maa kajastatakse materiaalse põhivarana, kui selle edasise kasutuse otstarve ei ole selge. Hetkel, mil otsustatakse maa müük või hoonestusõiguse seadmine, toimub maa klassifitseerimine varuks või kinnisvarainvesteeringuks. Maa, millele on seadud hoonestusõiguse lepingupartneri kasuks (ka hilisema väljaostu õigusega) või maa, mida hoitakse turuväärtuse kasvu eesmärgil, klassifitseeritakse kinnisvarainvesteeringuks.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjoudlust üle algselt arvatud taseme ja töenäoliselt osalevad lisenduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 5000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised ja ehitised	10-40 aastat
Masinad ja seadmed	5-10 aastat
Kinnisvarainvesteeringud	10-40 aastat

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna ja tuluna.

Finantskohustised

Kohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste kohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi kohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajalised kohustised võetakse algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtusest.

Kohustuslik reservkapital

Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Tulu varude müügist kajastatakse kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele.

AS Tallinna Tööstuspargid seotud osapoolteks on:

- a) asutaja Tallinna Linn;
- b) teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ja asutused;
- c) juhatuse ja nõukogu liikmed;
- d) punktis c kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed (elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2016, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansijärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	132 380	132 380
Ostjateilt laekumata arved	135 054	135 054
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-2 674	-2 674
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	0
Ettemaksed	7 881	7 881
Tulevaste perioodide kulud	7 455	7 455
Muud makstud ettemaksed	426	426
Kokku nõuded ja ettemaksed	140 261	140 261

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	109 890	109 890
Ostjateilt laekumata arved	109 890	109 890
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	21 849	21 849
Ettemaksed	7 167	7 167
Tulevaste perioodide kulud	6 741	6 741
Muud makstud ettemaksed	426	426
Muud kinnipidamised	4	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 910	138 910

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Valmistoodang	82 596	117 172
Ühisveevärgi, kanalisatsiooni ja sadevee torustikud	82 596	117 172
Kokku varud	82 596	117 172

Kuni torustike üleandamiseni ja lepingutingimuste võimalike muutmise või täpsustamiseni kajastatakse torustikud soetusmaksumuses varudena.

2016.aastal varude muutus seotud Tallinna Veele torustike müügiga kinnistul Sarruse 12 summas 28 517 eurot. 2016. aastal teostati müügis osalenud sadevee kanalisatsiooni torustike allahindlus (20,1%) , kokku summas 6 059 eurot.

Kokku vähenesid varud 2016. aastal 34 576 eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2015			
Soetusmaksumus	1 890 890	1 814 164	3 705 054
Akumuleeritud kulum	0	-29 574	-29 574
Jääkmaksumus	1 890 890	1 784 590	3 675 480
Müügid	-288 811		-288 811
Amortisatsioonikulu		-49 946	-49 946
Ümberklassifitseerimised	-1 232	2 495	1 263
Muud muutused		-2 459	-2 459
31.12.2016			
Soetusmaksumus	1 600 847	1 814 163	3 415 010
Akumuleeritud kulum	0	-79 483	-79 483
Jääkmaksumus	1 600 847	1 734 680	3 335 527
		2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		320 878	56 698
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		97 035	4 706
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna		228 811	101 225

Kinnisvarainvesteeringutena on kajastatud kinnistud (maa) Betooni tööstuspark ning nendele kinnistutele välja ehitatud sidevõrgud (ehitised). Suur-Sõjamäe tööstusparkis on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud I arendusetapi (Tapri tänav) arenduskulud ja II arendusetapi (Nula tänav) arenduskulud.

Betooni tööstuspark:

Seisuga oli 31.12.2016 on ettevõtte bilansis 4 kinnistut, millest 2 on kaetud hoonestusõiguse lepingutega, Sarruse 12 ning Sarruse 16.

Suur-Sõjamäe tööstuspark (Tapri ja Nula tänavad koos tehnovõrkudega).

Seisuga 31.12.2016 on bilansis arvel kokku 14 kinnistut, nendest 13 tootmis- ja ärimaa kinnistut ja üks (Tapri tänav T2) transpordimaa kinnistu.

2016.aastal müüdi Kiinteisto Ykkoset OÜ-le maa Sarruse 8 koos hoonestusõigusega (jääkväärtuses 103 000 eurot); Tapri 5 maa ja makstud liitumistasud kruntide eest Allstore Assets OÜ-le (117 694 eurot); Imex Trading Grupp AS-le müüdi hoonestusõiguse seadmise lepingud (68 117 eurot).

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Masina- ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2015					
Soetusmaksumus	2 801 152	6 344	9 697	59 276	2 876 469
Akumuleeritud kulum	-2 368 656	-2 490	-3 958	0	-2 375 104
Jääkmaksumus	432 496	3 854	5 739	59 276	501 365
31.12.2016					
Ostud ja parendused	0	2 827	14 822	-1 764	15 885
Amortisatsioonikulu	-103 540	-733	-1 930		-106 203
Muud muutused	0	-5 948	-2 665	-10 875	-19 488
Jääkmaksumus	328 956	0	15 966	46 637	391 559

Riigi raamatupidamise üldeeskirja muudatusest lähtuvalt tösteti Tallinna linna raamatupidamise sise-eeskirjas materiaalse ja immateriaalse põhivara, kinnisvarainvesteeringute ja bioloogilise vara arvele võtmise piirmäär 5000 euronil ilma käibemaksuta (seni kehtis piirmäär 2000 eurot ilma käibemaksuta).

Seisuga 31.12.2016 kanti bilansist välja väheväärtuslike varade klassi kõik varad, mille maksumus jäi alla 5 000 euro.

Ehitistena on kajastatud kinnistud ning rajatised (sotsiaal- ja transpordimaad, teed, tänavavalgustus ja liikluskorraldusvahendid), mis ei ole otseselt seotud tööstusparkide kinnisvarainvesteeringutega ehk müüdavate ja hoonestusõigusega koormatud kinnistutega, kuid millele ei oleks võimalik nimetatud tegevusi teostada. Maa ja ehitised hinnatakse alla proportsionaalselt müüdud kruntide suurusest lähtuvalt.

Tallinna Linn on seadnud rajatiste alla jäävate kinnistute kasutamiseks ettevõtte kasuks tasuta isikliku kasutusõiguse tähtajaga 10 aastat. Rajatised amortiseeritakse 25 aasta jooksul, kuna AS Tallinna Tööstuspargid juhatuse hinnangul on antud rajatiste tegelik eluiga 25 aastat ja Tallinna linn on suure tõenäosusega valmis vajadusel pikendama isikliku kasutusõigust.

Lõpetamata projektid ja ettemaksed on Suur-Sõjamäe tööstuspargi infrastruktuuri arendus.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kul rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditul	1 148 263	797 473

Kasutusrendi tuluna on kajastatud AS Tallinna Tööstuspargid ja Tallinna Kommunaalameti vahel sõlmitud Vabaduse väljaku maa-aluse osa üürilepingu alusel mitteametlikult laekuv üüritul kui ka kasutusrendituluna on kajastatud hoonestusõiguse seadmise tasu ja kasutamiseõiguse tasu. Kasutamiseõiguse tasu on parkimise tasu, mille puhul ei ole tegemist kohaliku maksuga.

Kasutusrendi tulud on järgmised:

- Hoonestusõiguse seadmise tasu 74 880 eurot (2015: 35 157 eurot);
- Vabaduse väljaku parkimise tasu 553 623 eurot (2015: 487 920 eurot);
- Väike-Rannavärv 6 parkla parkimise tasu 154 185 eurot (2015: 133 866 eurot);
- Vabaduse väljaku maa-aluse äripindade edasirentimine 119 577 eurot (2015: 118 961 eurot);
- Paldiski mnt 48A kinnistu äripindade renditul 245 998 eurot (2015: 21 542 eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2016	2015
Kasutusrendikulu	244 492	234 290

Kasutusrendile võetud varade kasutusrendi ja üürikuludena on kajastatud Vabaduse väljaku maa-aluse parkla ja Väike-Rannavärava 6 parkla ning bürooruumide ja telefonide kulud.

Kasutusrendikulud aastas on järgmised:

- Büroo ruumide rendikulu 3 672 eurot (2015: 3 267 eurot);
- Vabaduse väljaku maa-aluse parkla ja äripindade rendikulu 231 733 eurot (2015: 220 698 eurot);
- Väike-Rannavärv 6 rendikulu 7 638 eurot (2015: 7 638 eurot);
- Äritefonide tasu ja veebilehe rent 1 449 eurot (2015: 2 687 eurot).

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	40 978	40 978	0
Võlad töövõtjatele	17 192	17 192	0
Maksuvõlad	20 146	20 146	0
Saadud ettemaksed	88 954	49 779	39 175
Tulevaste perioodide tulud	88 954	49 779	39 175
Kokku võlad ja ettemaksed	167 270	128 095	39 175

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	325 941	325 941	0
Võlad töövõtjatele	16 838	16 838	0
Maksuvõlad	4 629	4 629	0
Saadud ettemaksed	102 113	58 875	43 238
Tulevaste perioodide tulud	102 113	58 875	43 238
Kokku võlad ja ettemaksed	449 521	406 283	43 238

Klientidelt saadud ettemaksed :

-hoonestusõiguse tasud summas 39 461 eurot (2015. aastal 49 101 eurot);

-tagalistasud rentnikelt summas 10318 eurot (2015. aastal 9 775 eurot);

Tulevaste perioodide tulud hoonestusõiguse tasud summas 39 175 eurot.

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	3 346 200	3 346 200
Aktsiate arv (tk)	33 462	33 462
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 310 478	882 424
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 310 478	882 424
Kokku müügitulu	1 310 478	882 424
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vabaduse väljaku parkimismaja kasutustasud	553 623	487 920
Renditulu Vabaduse väljaku maa-aluse parkla äripindade edasrentimisest	119 577	118 961
Hoonestusõiguse seadmise tasu	74 880	35 157
Välke Rannavärv 6 parkla kasutustasud	154 185	133 866
Rendiga kaasnevad muud tulud (kommunaalmaksud jmt)	162 215	45 051
Suur- Sõjamäe tulud	0	39 927
Paldiski mnt 48A renditulu	245 998	21 542
Kokku müügitulu	1 310 478	882 424

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	210 523	-197
Kindlustushüvited, intressid	1 541	4 579
Kokku muud äritulud	212 064	4 382

2016 aasta müüdnud kinnistute kinnisvarainvesteeringu müügihind koos liitumistasudega oli 499 333 eurot ja kinnisvarainvesteeringu jääkväärtus 288 810 eurot.

vaata ka lisa 4

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2016	2015
Vabaduse väljaku haldamiskulud	-274 840	-268 853
Vabaduse väljaku rendikulu	-231 733	-220 698
Väike- Rannavärav 6 parkla halduskulud	-14 345	-12 813
Väike- Rannavärav 6 parkla rendikulu	-7 638	-7 638
Suur- Sõjamäe haldamiskulud	0	-1 026
Paldiski mnt 48A haldamiskulud	-97 035	-4 706
Varud kuludesse	-34 576	-29 255
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-660 167	-544 989

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 674	0
Administreerimiskulud	-13 276	-12 499
Mitmesugused tegevuskulud	-1 182	-1 126
Bürooruumide rendikulu	-3 672	-3 267
Reklaam	-1 965	-4 500
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-22 769	-21 392

Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Sotsiaalmaksud	-36 693	-34 006
Erisoodustused	-417	-375
Juhatuse ja nõukogu liikmete tasu	-86 820	-79 904
Võlaõigusliku lepingu alusel tasu	-22 978	-21 861
Kokku tööjõukulud	-146 908	-136 146
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juridilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	7	7

Lisa 14 Muud ärikulud (eurodes)

	2016	2015
Maamaks	-22 192	-24 198
Muud maksud ja niigilõivud (liikmemaks)	-145	-1 305
Kokku muud ärikulud	-22 337	-25 503

Lisa 15 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tallinna linn
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 749	5 091	10 516	1 847

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	278 731	389 721	243 485	62 554

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused

	2016	2015
Arvestatud tasu	86 820	79 904

AS Tallinna Tööstuspargid aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Tallinna konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted ja asutused, juhatus ja nõukogu liikmed, eespool nimetatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Olulisemad ostud Tallinna linna konsolideerimisgrupi ettevõtelt 2016:

Tallinna Linnakantseleile ja teistele linnaasutustele tasuti 2016.aastal teostatud raamatupidamise osutamise ja audiitorteenuste vahendamise eest 7 994 eurot (2015: 7 038 eurot), Tallinna Kommunaalametile tasuti Vabaduse väljaku maa-aluse parkla ja äriruumide rendi eest 231 733 eurot (2015: 220 698 eurot) ja Tallinna Kesklinna Valitsusele tasuti Väike-Rannavärv 6 rendi eest 7 638 eurot (2015: 7 638 eurot), Mainor Ülemiste AS-lt renditi oma kontori ruume summas 3 672 eurot (2015: 3 267 eurot);

Müügitulu koosneb enamuses Vabaduse väljaku maa- aluse parkla ja äriruumide ning Paldiski mnt 48 A äriruumide rendist ja edasimüüdavate kommunaalteenuste eest saadavast tulust. 2016. a müük kokku oli 389 721 eurot (2015: 62 554 eurot)

Seisuga 31.12.2016 oli üleval nõudeid Tallinna linna ettevõtete ees rendi- ja komunaalteenuste vahendamise eest 18 749 euro ulatuses (2015: 10 516 eurot);

Seisuga 31.12.2016 oli üleva kohustus Tallinna linna teiste asutuste vastu summas 5 91 eurot (2015: 1 847 eurot).

Toomas Sepp
Linnasekretär



NOTARIAALMÄRGE nr. 4
Tallinnas, 15. mail 2017 a.

Mina, Tallinna linnasekretär Toomas Sepp, kelle ametiruumid
asuvad Vabaduse väljak 7, kinnitan käesoleva ärakirja, mis
on tehtud kinnitamata ärakirja.

Käesolevas dokumendis on koos notariaalmärgi
sisaldava lehega 12 klammerdatud lehte.

linnasekretär *T. Sepp*


Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	917 296
Aruandeaasta kasum (kahjum)	493 528
Kokku	1 410 824
Katmine	
Kokku	1 410 824

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1235598	94.29%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	74880	5.71%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6140102
Mobiiltelefon	+372 5023077
E-posti aadress	info@ltp.ee
Veebilehe aadress	www.ltp.ee