

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Aktsiaselts Tallinna Arendused

registrikood: 11066456

tänava/talu nimi, Männiku tee 104/7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 11216

telefon: +372 5063873

e-posti aadress: info@ltp.ee

veebilehe aadress: www.ltp.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	9
Bilanss	9
Kasumiaruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	15
Lisa 5 Kasutusrent	15
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 7 Aktsiakapital	17
Lisa 8 Müügitulu	18
Lisa 9 Muud äritulud	18
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 12 Tööjõukulud	20
Lisa 13 Muud ärikulud	20
Lisa 14 Seotud osapooled	20
Lisa 15 Täiendav lisa 1	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori aruanne	23

1. Äriühingu lühikirjeldus

Aktsiaselts Tallinna Arendused (endise nimega AS Tallinna Tööstuspargid) asutati 2004. aasta septembris. Aktsiaseltsi asutaja ja ainuaktsionär on Tallinna linn (100%), aktsiakapital seisuga 31.12.2023 oli 3 825 700 eurot.

Aktsiaseltsi põhitegevusalaks on olnud aastani 2023 tööstusparkide rajamine ning Tallinna linna arengut ja ettevõtluskeskkonda toetava kinnisvara arendamine ja haldamine.

Seoses Tallinna linnavalitsuse ettepanekule/otsusele 20.04.2023 nr 37, liita kaks Tallinna linnale kuuluvat äriühingut AS Tallinna Tööstuspargid ja AS Tallinna linnahall, on alates 2023 aasta keskpaigast ettevõtteks uus ärinimi AS Tallinna Arendused.

Koondumisel tekkinud ettevõtte AS Tallinna Arendused põhitegevusalad ei muutunud, küll aga ärinime muutus oli vajalik, kuna tööstusparkide arendamine oli lõppenud ja nimi „Tööstuspargid“ tekitab eksitava viite ettevõtte põhitegevusele.

Aktsiaselts on jätkuvalt suunanud tegevused omandis olevate kinnistute planeerimisele ja arendamisele ning oma kinnisvara haldamisele. Jätkatakse omandis olevate tootmismaa kinnistute arendamise suunaga, mis pigem tähendab sega-hoonestusalade arendamist ja uute kinnistute omandamist, jälgides kinnisvaraturu trende ja ettevõtte pikaajalisi eesmäärke.

Ettevõtte pikaajaliste eesmärkideks on Tallinna linna arenguks vajalike kinnistute ja hoonete arendamine, mis on suunatud tänapäevasele linnakeskkonnale ja laiemale kasusaajate ringile.

Aktsiaseltsi 2023. aasta suurimaks väljakutseks oli AS Tallinna Linnahall liitmine AS-ga Tallinna Arendused, mille käigus võeti üle AS Tallinna Linnahalli tegevused ja personal. Kogu protsess viidi läbi 2023 aasta 1. poolaasta jooksul, mil ettevõttele koostati uus põhikiri, võeti üle haldusega tegelevad töötajad ning kõik lepingulised kohustused (rendi- ja üürilepingud), sealhulgas Tallinna Linnahalli hoone majandamine.

Aktsiaselts tegeleb omandis oleva kinnisvara rendile andmisega ning rendile võetud kinnisvara üürimise ning haldamisega, milleks on Paldiski mnt 48A administratiivhoone, Tervise 21 spordihoone (spordi- ja vabaaja tegevused), Vabaduse väljaku maa-alune parkimismaja ja äripinnad, Väike- Rannavärv 6 parkla, Veerenni 20 kinnistu arendamise ja majandamisega ning Paljassaare tee 17 kinnistu olemasolevate hoonete rendile andmise ja ehitusõiguse realiseerimisega, sealhulgas Tallinna filmilinnaku arendamiseks ja rajamiseks. Eelnevalt mainitule lisandus 2023.aasta keskel aktsiaseltsile majandamiseks Tallinna Linnahalli hoone.

Kinnisvaraportfell seisuga 31.12.2023

Aadress (Tallinn)	Kinnistu suurus m²	Katastrinumber	Kinnistu sihtotstarve	Kinnistul paiknevate hoonete/parklate üüritavad pinnad m²
Paldiski mnt 48A	3021	78401:101:0272	Transpordimaa 100%	2 602,10
Paljassaare tee 17	56882	78408:809:0054	Tootmismaa 50% Ärimaa 50%	7 458,73
Tervise 21	13186	78405:501:2510	Ühiskondlike ehitiste maa 70% Ärimaa 30%	2279,20
Veerenni 20	5111	78401:110:0061	Transpordimaa 100%	2 727,40

Opereeritavad rendipinnad sh parkimismajad ja parklad

- Vabaduse väljaku maa-alune parkla ja üüripinnad alates 20.08.2009, lepingu kehtivus 31.01.2034.
- Väike- Rannavärv 6 parkla alates 01.06.2013, lepingu kehtivus Tallinna Keskklinna Valitsusega 04.06.2027;
- Veerenni 20 parkla ja hoone alates 01.08.2019 (omandis);
- Tervise 21 spordihoone alates 11.06.2018 (omandis);
- Paljassaare tee 17 kinnistu koos hoonetega alates 12.03.2019 (omandis);
- Paldiski mnt 48a administratiivhoone alates 26.11.2014 (omandis);

- Tallinna Linnahalli hoone Sadama 1 (rendil Tallinna Linnavaaramet-ilt alates 01.05.2023).

2. Äriühingu tegevusvaldkonna üldise (makromajandusliku) arengu ja selle mõju kirjeldus finantstulemusele

Aktiaseltsi tulem 2023. aruandeaastal sõltus üldisest majanduskeskkonnast, mis ettevõtte tegevusvaldkondade osas oli erinev, lisaks mõjutas tulemit uue majandusüksuse lisandumine (Tallinna Linnahall), mis lisandus majandusaasta keskel ja omas pangakonto jääki ning tegevustoetuse lepingut.

Suvekuudel langetati Vabaduse väljaku maa-aluse üüripindadel üüri seoses Kaarli pst ja Roosikrantsi tn poolsete treppide ning jalakäijate tunneli remondiga. Suvekuudel olid need osad suletud ja kliendid ei saanud oma üüriruumi seetõttu kasutada.

Aktiaseltsi poolt majandatavatele parklatele parkimisest laekuv tulu kasvas võrreldes 2022. aastaga vastavalt Vabaduse väljak 9 (14%) ja Väike-Rannavärv 6, (26%).

Enamlaekumise oluliseks põhjuseks on Vabaduse väljaku puhul 2023. aasta alguse piletihinna tõus (22%), piisav reklaam läbi aasta ja hea asukoht ning Väike-Rannavärv 6 parkla osas ilmselgelt linnatänavate remont 2023.aastal, mis soodustas nende parklate kasutust. Aasta viimased kaks kuud olid seoses „Tallinna Jõuluturuga“ väga suure kasutusega ja seetõttu oli ka parklate tulu märkimisväärselt suurem. Veerenni 20 parkla saavutas 2023. aastal stabiilsuse, kuna oli esimene täisaasta kasutusel.

Parklate parkimistulud eurodes km-ta

Parkla	2022 aasta	2023 aasta
Vabaduse väljaku maa-alune parkla	507 868	577 943
Väike-Rannavärv 6 parkla	152 269	191 878
Veerenni 20 parkla	*19 174	62 866
Parklate tulud kokku:	679 303	832 687

*Veerenni 20 parkla tulu kasvas suures mahus võrreldes 2022. aastaga, kuna parklaks ümberehitus lõppes poolaastal ja parkimisteenuse operaatoriteenuse leping algas 06.07.2022. Eelnevalt oli parkla üürilepinguga kaetud.

3. Äriühingu tegevuse hooajalisuse või majandustegevuse tsüklilisuse kirjeldus

Ettevõtte majandustegevus ei ole otseselt hooajalise iseloomuga, on perioode, kus parkimismajade ja parklate täituvus sõltub asukohast ja tegevustest parkla piirkonnas (turistid, vanalinna külalised). Ettevõtte pindadel on üürnikke, kelle majandustegevus sõltub turismist ja meelelahutuse- ning toitlustusturu käitumistest, mis võib mõjutada sarnaselt üürnike maksekäitumist ka edaspidi.

4. Äriühingu tegevusega kaasnevate oluliste keskkonna- ja sotsiaalsete mõjude kirjeldus

Aktiaseltsi tegevusvaldkonnad ja tegevused on otseselt seotud avaliku linnaruumiga, kus ettevõtte arendab ja korraldab oma igapäevast majandustegevust.

Aktiaselts on Tallinna linna poolt loodud äriühing ja järgib oma tegevustes eeskujulikku ärikultuuri ning head ettevõtlustava.

Vabaduse väljaku tunnelis võimaldatakse korraldada ettevõtetel ja organisatsioonidel tasuta näitusi, mis muudab avalikuks kasutuseks oleva tunneli kasutajatele atraktiivsemaks, ning püsinäitus tutvustab Tallinna linna ajalugu.

Avaliku korra tagamisel tehakse koostööd noorsoopolitsei ja politseiga, lubades Vabaduse väljaku valvekaameratele ligipääsu 24/7.

Vabaduse väljaku tunnel, mis on oma olemuselt linnatänavate ühendustee ja avalik linnaruum, on ettevõtte hallata avalikud WC-d (5 tk), korraldatakse mehitatud valveteenust kogu hoone ulatuses k.a. Vabaduse väljaku treppidel ja välialal, mis kindlasti selles piirkonnas toetab linnakeskkonna turvalisust. Ettevõtte kanda on iga-aastased Eesti Vabariigi aastapäeva ürituste elektrikulud ja parkla sulgemisest saamata jäänud tulu (parkla on ühe ööpäeva jooksul suletud).

Aktsiaseltsi poolt hallatavatel objektidel on olemas invaliftid ja juurdepääsud puuetega inimestele. Rohepöörde vajadusest ja nõudlusest lähtuvalt planeeritakse omandis olevatel kinnistutel elektriautode laadijate valmisolekut. Esimene kiirlaadija on 2020. aastal Vabaduse väljaku 9 maa-alusesse parklasse paigaldatud.

2024. aastal planeeritakse Väike -Rannavärava 6 ja Paldiski mnt 48a hoone parklasse laadimisjaamade paigaldamist.

Tervise 21 kinnistul asuva spordihoone haldamine on antud üle rendilepingu alusel rentnikule tervikuna, kus rentnik viib läbi Tallinna linna koolidele spordiõpet, korraldab linnakodanikele avalikke spordiüritusi ja laiendab aktiivselt liikumistegevust propageerivat tegevust.

2023. aastal paigaldati koostöös Mustamäe LOV -ga Tervise 21 kinnistule avalik väljõusaal, mille osas sõlmiti hoonestusõiguse leping Mustamäe LOV-i kasuks 15 aasataks.

Avalikkusele suunatud tegevusega on seotud aktsiaseltsile kuuluv Paljassaare tee 17 kinnistu, kuhu planeeritakse multifunktsionaalset keskkonda, mille esimene etapp näeb ette Eesti esimese filmistuudio ehitamist ning kinnistu edasine arendus avalikkusele suunatud vabaajateenuste pakkumist laiemalt. Paljassaare tee 17 kinnistul asus endine sõjaväebaas, mille hoonestus on amortiseerunud. 2021. aastal korras aktsiaselts osa kinnistust mille käigus lammutati 6 tööstushoonet ja utiliseeriti lammutusjäätmed.

5. Aruandeaasta olulisemad sündmused

- Paljassaare 17 kinnistule filmistuudiot projekteerimine oli aastatel 2020-2021 üks aktsiaseltsi prioriteete, millega jõuti lõpuni tähtaegselt ja hoone ehitamiseks väljastati ehitusluba 31.08.2021. Seoses vajadusest sadevee ärajuhtimine lahendada läbi naaberkinnistute, tuli kokkulepete saavutamiseks 2023. aastal sadeveetrass ringi projekteerida, samuti oli koostööpartneril OÜ TFW-l sisuliste muudatuste ettepanek juba projekteeritud PP lahenduses. Sellest tulenevalt projekteerisime täiendavad lahendused olemasolevale põhiprojektile täiendavalt juurde.
- Paljassaare 17 kinnistu edasise arengu ja ehitusõiguse määramiseks valmistati ette detailplaneeringu eskiis, mille osas valmis lõplikult 2023. aastal planeeringuala tulevikulahendus. Varasemaga võrreldes ei ole eesmärgid muutunud, kuid sisulised täpsustused seoses Filmilinnaku võimalike arenguvisionide on täpsustused sisse viidud ja esitatud algatamiseks TLPA-le uuesti 01.12.2023.
- 26.01.2023 toimus hoonestusõigusega koormatud kinnistu müük, aadressiga Tapri 15 (katastritunnus 78403:314:0205) notarileping nr 398.
- 10.02.2023 sõlmiti AS Tallinna Tööstuspargid ja AS Tallinna Linnahall Ühinemisleping (tõestanud Tallinna notar Reeli Eelmets, notari ametitegevuse raamatu number 270 all).
- 20.04.2023 otsusega nr 37 võttis Tallinna Linnavolikogu vastu otsused:
 1. Ühendada Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid (registrikood 11066456) ja Aktsiaselts Tallinna Linnahall (registrikood 10393868) alates 1. maist 2023 selliselt, et ühendavaks ühinguks on Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid ja ühendatavaks ühinguks on Aktsiaselts Tallinna Linnahall. Aktsiaselts Tallinna Linnahall loetakse ühinemisega lõppenuks.
 2. Kiita heaks Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid ja Aktsiaseltsi Tallinna Linnahall vahel 10. veebruaril 2023 sõlmitud notariaalne ühinemisleping (Tallinna notari Reeli Eelmetsa ametitegevuse raamatu number 270).
 3. Nõustuda ühinemislepingu audiitorkontrolli ja ühinemisaruande tegemata jätmisega.
 4. Muuta Aktsiaseltsi Tallinna Tööstuspargid ärinime. Uus ärinimi on Aktsiaselts Tallinna Arendused.
 5. Kinnitada lisatud Aktsiaseltsi Tallinna Arendused põhikiri, mis jõustub vastava kande tegemisel äriregistrisse.
- 16.06.2023 toimus notariaalne tehing Notar Reeli Eelmetsa juures Aktsiaselts Tallinna Linnahall (registrikood 10393868) (ühendatav ühing) ühinemine Aktsiaselts-ga Tallinna Arendused (registrikood 11066456) (ühendav ühing) ja andmete esitamine Äriregistrile.
- 21.08.2023 kuulutasime välja Paldiski mnt 48a Riigihange „Paldiski mnt 48a osalise ümberehituse projekteerimine ja ehitamine“, viitenumber 267170. Edukaks osutus Reparo Ehitus OÜ, kellega sõlmiti ehitusleping vastavalt RTG Arhitektid OÜ poolt koostatud Büroohoone ümberehitus eelprojektile nr 23006.

- 14.12.2023 Linnavolikogu otsusega nr 122 otsutati:
Anda otsustuskorras Aktsiaseltsile Tallinna Arendused kümneks aastaks üürile Vabaduse väljak 9 // Kaarli puiestee T2 maa-alune hoone (ehitisregistri kood 120557459, edaspidi äriruumid), üldpind 7616,4 m².

Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametil sõlmida Tallinna linna nimel Aktsiaseltsiga Tallinna Arendused (edaspidi üürnik) äriruumi üürileping Tallinna Linnavalitsuse 13. augusti 2003. määrusega nr 73.

Käesoleva ja järgnevate aastate arengusuunad

- Energiakulude vähendamiseks vajalike tegevuste ja investeeringute planeerimine ja elluviimine kõikidel hallatavatel objektidel.
- Aktsiaseltsi põhi- ja käibevarade efektiivsem kasutamine.
- Paljassaare tee 17 filmistuudiohoone ehitus, detailplaneeringu koostamine, olemasolevate lammutamist vajavate hoonete likvideerimine ja kasutatavate pindade üüritulo maksimeerimine.
- Paldiski mnt 48a büroopindade haldamine ja üüripindade täituvuse tagamine.
- Tervise 21 spordihoone omanikupoolse korrashoiu tagamine, rendivoo maksimeerimine.
- Aktsiaseltsi omandis olevate kinnistute ja hoonete efektiivne majandamine, vastavalt kinnitatud eelarvele ja eesmärkidele.

Aruandeaasta olulisemaid investeeringuid

- Paljassaare tee 17 filmilinnaku põhiprojeti (PP) muutmine ja sadevee trasside projekteerimine.
- Paldiski mnt 48a hoone I. ja III. korruse rekonstrueerimisprojekti koostamine ja ehitus.

Järgnevateks aastateks planeeritud olulisemaid investeeringuid

- Paljassaare tee 17 kinnistule filmistuudiohoone ehitamine (riigihanked ehitamiseks ja omanikujärelevalve teostamiseks);
- Paljassaare tee 17 kinnistu DP koostamine (valmimistähtaeg 2027);
- Veerenni 20 kinnistule detailplaneeringu koostamine (valmimistähtaeg 2026);
- Tervise 21 spordihoone välifassaadi parendustööd (vastavalt eksperthinnangule);
- Tallinna Linnahalli hoone ehituskonstruksioonide ekspertiisi hanke koostamine ja korraldamine.

6. Olulised uurimis- ja arendustegevuse projektid ning nendega seotud väljaminekuid aruandeaastal ning käesoleval ja järgnevatel aastatel

- Paljassaare tee 17 kinnistule filmilinnaku stuudiohoone rajamine (riigihanked ehitamiseks ja omanikujärelevalve teostamiseks);
- Paljassaare tee 17 detailplaneeringu protsess;
- Veerenni 20 detailplaneeringu protsess;
- Paldiski mnt 48a hoone ümberehituse projekteerimine ja ehitamine Tallinna Munitsipaalpolitsei Ameti tarbeks;
- AS Tallinna Arendused ja AS Tallinna Linnahall koondumine;
- Väike-Rannavärv 6 (rendipind) elektriautode laadimisjaama paigaldus;
- Paldiski mnt 48a hoone elektriautode laadimisjaama paigaldus.

7. Aruandeaasta töötajate arv ning töötajatele makstud tasu kogusumma

Töötajate keskmine arv aasta lõpu seisuga on 5,41 töötajat, ümardades 5 töötajat, kelle tasud moodustasid kokku 160 356 eurot.

Tegevjuhtkonnale ja kõrgema juhtorgani liikmetele aruandeaastal arvestatud tasude kogusumma 110 521 eurot, sellest nõukogu liikmete tasud kokku 47 625 eurot ja juhatuse liikme tasu 62 896 eurot.

Võlaõigusliku lepingute tasud aastal 2023 summas 28 731 eurot.

Aruandeaasta tasud kokku 299 608 eurot.

8. Peamised finantssuhtarvud

<u>Lähteandmed eurodes.</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Käibevara	4 052 144	3 055 518
Lühiajalised kohustised	307 080	162 418
Koguvõlgnevus ehk kohustised	307 080	162 418
Varad	9 260 785	8 214 945
Varud	8 250	6 317
Ettemaksud	0	0
Omakapital	8 953 705	8 052 527
Müügitulu	1 755 264	1 559 419

Finantssuhtarv	Valem	2023	2022
<u>Lühiajalise maksevõime suhtarvud ehk likviidsuse suhtarvud</u>			
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustised	3 745 064	2 893 100
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustised (kordades)	13,20	18,81
Likviidsuskordaja	Käibevara-varud-ettemaksud/lühiajalised kohustised	13,17	18,77
<u>Varade kasutamise efektiivsuse näitajad</u>			
Koguvarade käibekordaja	Müügitulu / varad	0,19	0,19

9. Aruandeaasta raamatupidamisaruande koostamise perioodil (2024. aastal) toimunud olulised sündmused, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi

Aruandeaasta raamatupidamisaruande koostamise perioodil (2024. aastal) ei toimunud olulisi sündmuseid, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

10. Aruandeaastaks seatud eesmärgid ja nende täitmine

Aruandeaasta eesmärkideks oli olemasolevate kinnisvaraobjektide majandamine ja üüritulu teenimine.

Ettevõtte suutis majandusaasta lõpetada positiivse kasumiga 757 783 eurot.

Kõik omandis olevad kinnistud ja hooned on korrektselt hallatud ning hooldatud.

Detailplaneeringute koostamise ettevalmistused võtsid aktsiaseltsist mittesõltuvatel põhjustel mõnevõrra rohkem aega.

11. Pakutavad teenused ja olulisemad partnereid sh Tallinna linnaga seotud tegevused, sh linnale müüdnud tooted ja osutatud teenused

Olulisemad partnerid 2023.aastal üüriteenuste valdkonnas:

	Üürniku nimi	Üüri objekti aadress
1	Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet	Paldiski mnt 48a
2	Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet	Paldiski mnt 48a

3	Eesti Pereteraapia Kool	Paldiski mnt 48a
4	Eesti Sotsiaaltöö Assotsiatsioon	Paldiski mnt 48a
5	Tallinna Vee-Ettevõtjate Järelevalve SA	Paldiski mnt 48a
6	AS Tallinna Linnatransport	Paldiski mnt 48a
7	Eesti Liikumispuuetega Inimeste Liit	Paldiski mnt 48a
8	MTÜ Spordiklubi Nord	Tervise 21
9	Atribor OÜ	Vabaduse väljak 9
10	Reitan Convenience Estonia AS	Vabaduse väljak 9
11	Mehas OÜ	Vabaduse väljak 9
12	Ilusamaks OÜ	Vabaduse väljak 9
13	BlueRay OÜ	Vabaduse väljak 9
14	Wimin OÜ	Veerenni 20
15	Rimi Eesti Foods OÜ	Veerenni 20
16	The Naturist OÜ	Veerenni 20

12. Aruandeaastal saadud toetused, sh Tallinna linnalt 2023. aastal saadud toetused

27.07.2023 Tallinna Strateegiakeskusega sõlmitud tegevustoetuseleping Tallinna Linnahalli hoone majandamiseks summas 450 000 eurot.

Leping on sõlmitud Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 21 „Tallinna linna 2023. aasta eelarve“ (muudetud Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2023 määrusega nr 12 „Tallinna linna 2023. aasta lisaeelarve“) lisa 3 „Kulude eelarve“ alusel Aktsiaseltsi Tallinna Arendused.

13. Ülevaade ettevõtte tegevustest aruandeaastal, millel oli määrav tähtsus finantsseisundi kujunemisel

1. Paljassaare tee 17 kinnistule planeeritava Filmistuudiohoone rajamise ettevalmistamine;
2. AS-ga Tallinna Linnahall koondumine;
3. Kommunaal- ja püsikulude optimeerimine;
4. Täiendavate üürilepingute sõlmimine;
5. Parklate ja rendipindade reklaami suurendamine;
6. Väike-Rannavärv 6 parkla (rendipind) elektrienergiaga liitumispunkti väljaehitamine.

14. Aruandeaasta kasum 757 783 eurot.

15. Kasumi dünaamika viimasel viiel aastal.

2023.a – 757 783 eurot
2022.a – 230 218 eurot
2021.a – 398 866 eurot
2020.a – 322 810 eurot
2019.a – 376 044 eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 835 577	2 864 119	
Nõuded ja ettemaksed	208 317	185 082	2
Varud	8 250	6 317	
Kokku käibevarad	4 052 144	3 055 518	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 552 651	4 650 553	3
Materiaalsed põhivarad	655 990	508 874	4
Kokku põhivarad	5 208 641	5 159 427	
Kokku varad	9 260 785	8 214 945	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	307 080	162 418	6
Kokku lühiajalised kohustised	307 080	162 418	
Kokku kohustised	307 080	162 418	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	3 825 700	3 825 700	7
Ülekurss	94	94	
Kohustuslik reservkapital	286 372	274 861	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 083 756	3 721 654	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	757 783	230 218	
Kokku omakapital	8 953 705	8 052 527	
Kokku kohustised ja omakapital	9 260 785	8 214 945	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 755 264	1 559 419	8
Muud äritulud	525 990	4 371	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-916 403	-883 981	10
Mitmesugused tegevuskulud	-72 395	-38 609	11
Tööjõukulud	-401 823	-246 911	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-108 956	-115 826	3,4
Muud ärikulud	-22 654	-47 045	13
Ärikasum (kahjum)	759 023	231 418	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 240	-1 200	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	757 783	230 218	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	757 783	230 218	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tallinna Arendused 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti Finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti Finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse § 34 lõike 4 alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus (edaspidi toimkonna juhend või lühendatult RTJ) ning Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend.

AS Tallinna Arendused on alates 2017. aastast väikeettevõtja, millest tulenevalt on majandusaasta aruanne koostatud lühendatud kujul.

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

AS Tallinna Arendused raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalendina kajastatakse aruandes pangadeposiite ja raha pangas.

Nõuded ja ettemaksed

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 tagasiulatuvalt eelmise perioodi korrektuurina. Ebatõenäoliseks arvatud nõude laekumisel näidatakse varem kajastatud kulu vähendamist perioodis, mil laekumine toimus.

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 tõenäoliselt 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 tõenäoliselt 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 rajatisi amortiseeritakse analoogselt muu põhivara koosseisu kuuluvate sarnaste rajatistega.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse ja immateriaalse põhivara kapitaliseerimise alampiir on 10 000 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 jääb alla 10 000 euro ning mida kavatakse kasutada pikema perioodi jooksul kui üks aasta.

Ettevõttele mitterahalise sissemaksena üle antud maa kajastatakse materiaalse põhivara, 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivara. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Rajatised ja ehitised	10-40 aastat
Maa ja kinnistud	10-50 aastat
Masinad ja IT seadmed	3-5 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.

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

Lisas „Seotud osapooled“ avaldatakse informatsioon, mille avalikustamist reguleerib üldeeskirja § 49 lõige 1. Antud paragrahvi lõike 1 kohaselt avaldatakse aastaaruandes informatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta, mis ei vasta õigusaktidele või raamatupidamiskohustuslase sisedokumentide üldistele nõuetele või turutingimustele. Sama paragrahvi lõikes 1 on toodud isikud, keda nimetatakse seotud isikuteks ning lõige 3 reguleerib seotud isikute vaheliste tehingute kirjendamist saldoandmikes.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemise aruandekuupäeva ,31. detsembri 2023 ja aruande avalikustamise kuupäeva vahemikul ja on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed 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)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	206 214	206 214
Ostjatelt laekumata arved	211 411	211 411
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-5 197	-5 197
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	696	696
Ettemaksed	1 365	1 365
Muud makstud ettemaksed	1 365	1 365
Kinnipidamised töötasudelt	42	42
Kokku nõuded ja ettemaksed	208 317	208 317
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	182 328	182 328
Ostjatelt laekumata arved	185 968	185 968
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 640	-3 640
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 363	1 363
Ettemaksed	1 365	1 365
Muud makstud ettemaksed	1 365	1 365
Kinnipidamised töötasudelt	26	26
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 082	185 082

Aastal 2023 kanti ebatõenäoliseks nõudeid summas 1557 eurot.

Aastal 2022 kanti ebatõenäoliseks nõudeid summas 621 eurot.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 802 826	3 446 740	5 249 566
Akumuleeritud kulum	0	-508 437	-508 437
Jääkmaksumus	1 802 826	2 938 303	4 741 129
Amortisatsioonikulu	0	-90 576	-90 576
Ümberliigitamised	0	17 000	17 000
Muud muutused	0	-17 000	-17 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 802 826	3 431 302	5 234 128
Akumuleeritud kulum	0	-583 575	-583 575
Jääkmaksumus	1 802 826	2 847 727	4 650 553
Müügid	-7 326	0	-7 326
Amortisatsioonikulu	0	-90 576	-90 576
31.12.2023			
Soetusmaksumus	1 795 500	3 431 302	5 226 802
Akumuleeritud kulum	0	-674 151	-674 151
Jääkmaksumus	1 795 500	2 757 151	4 552 651

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	592 045	526 922
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	186 405	378 961
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	-79 117	0

Seisuga 31.12.2023 on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud järgmised kinnistud:

- Paldiski mnt 48a büroohoone;
- Paljassaare tee 17 kinnistu;
- Veerenni 20 kinnistu;
- Tervise 21 kinnistu koos spordihoonega.

Suur-Sõjamäe tööstuspark arvel olnud kinnistu Tapri 15 tootmis- ja ärimaa müüdi 2023. aastal.

Vt ka lisa 8, 9 ja 10.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021					
Soetusmaksumus	3 405 749	36 981	31 272	392 808	3 866 810
Akumuleeritud kulum	-3 347 142	-12 290	-11 413	0	-3 370 845
Jääkmaksumus	58 607	24 691	19 859	392 808	495 965
Ostud ja parendused	0	0	7 660	30 499	38 159
Amortisatsioonikulu	-19 578	-871	-4 801	0	-25 250
Ümberliigitamised			24 588	-24 588	0
Muud ümberliigitamised			24 588	-24 588	0
31.12.2022					
Soetusmaksumus	2 455 938	36 981	63 519	398 719	2 955 157
Akumuleeritud kulum	-2 416 909	-13 161	-16 213		-2 446 283
Jääkmaksumus	39 029	23 820	47 306	398 719	508 874
Ostud ja parendused	0	0	0	165 496	165 496
Amortisatsioonikulu	-2 676	-872	-6 226	0	-9 774
Muud muutused	0	0	-8 606	0	-8 606
31.12.2023					
Soetusmaksumus	2 455 938	36 981	43 175	564 215	3 100 309
Akumuleeritud kulum	-2 419 585	-14 033	-10 701	0	-2 444 319
Jääkmaksumus	36 353	22 948	32 474	564 215	655 990

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 milleta ei oleks võimalik nimetatud tegevusi teostada. Maa ja ehitised hinnatakse alla proportsionaalselt müüdüd kruntide suurusest lähtuvalt.

Lõpetamata projektides on kajastatud:

- Paljassaare 17 Hoone - Tallinnfilm Wonderland filmistuudio hoone projekteerimine ja hoone Paldiski mnt 48a rekonstrueerimine.
- Rida "Muud muutused" on kajastatud summad põhivara alammäära muutumisega, põhivarast välja kantud varad, mille maksumus jääb alla 10 000 euro.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	1 510 822	1 308 943	8

Kasutusrendi tuluna on kajastatud erinevate kinnistuste äripindade üüritulu, AS Tallinna Arendused ja Tallinna Keskkonna-ja Kommunaalameti vahel sõlmitud Vabaduse väljaku maa-aluse osa üürilepingu alusel mitteiluruumidelt laekuv üüritulu, hoonestusõiguse seadmise tasu ja kasutamiseõiguse tasu.

Kasutusrendi tulud aastast on järgmised:

- Vabaduse väljaku parkimisteenuse tasu 577 943 eurot (2022: 507 874 eurot);
- Väike -Rannavärav 6 parkla parkimisteenuse tasu ja maa renitasu kokku 192 578 eurot (2022: 152 011 eurot)
- Vabaduse väljaku maa-aluse äripindade edasi rentimise tasu 117 216 eurot (2022: 108 655 eurot);
- Paldiski mnt 48A kinnistu äripindade üüritulu 251 203 eurot (2022: 253 535 eurot).
- Tervise 21 kinnistu äripindade üüritulu 161 452 eurot (2022: 133 630 eurot);
- Paljassaare tee 17 äripindade üüritulu 100 165 eurot (2022: 91 142 eurot);
- Veerenni 20 kinnistu kasutusrendi ja üüritulu vastavalt 64 817 eurot ja 14 410 eurot (2022 :48 616 eurot);
- Linnahalli ruumide üüritulu 31 038 eurot (2022:0 eurot);
- Hoonestusõiguse seadmise tasu 0 eurot (2022:13 480 eurot).

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrendikulu	266 430	192 051	10

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

Kasutusrendi kulud aastast on järgmised:

- Büroo ruumide rendikulu 3 600 eurot (2022: 3 527 eurot);
 - Vabaduse väljaku maa- aluse parkla ja äripindade rendikulu 224 129 eurot (2022: 161 472 eurot);
 - Väike- Rannavärava 6 rendikulu 31 765 eurot (2022: 21 362 eurot);
 - Paldiski mnt 48a hoone tarbeks Paldiski mnt 48c kinnistul asuvate parkimiskohtade ja prügi konteinerite aluse maa rent, veebimajutus ja sätete uuendused, Microsoft Business litsents, interneti ja telefoni teenused kõikidel objektidel.
- Kulu kokku summas 6 936 eurot (2022: 5 690 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	205 138	205 138
Võlad töövõtjatele	70 311	70 311
Maksuvõlad	18 485	18 485
Saadud ettemaksed	215	215
Muud saadud ettemaksed	215	215
Tagatistasud	12 931	12 931
Kokku võlad ja ettemaksed	307 080	307 080
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	93 412	93 412
Võlad töövõtjatele	36 614	36 614
Maksuvõlad	21 383	21 383
Saadud ettemaksed	544	544
Tulevaste perioodide tulud	544	544
Tagatistasud	10 465	10 465
Kokku võlad ja ettemaksed	162 418	162 418

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	3 825 700	3 825 700
Aktsiate arv (tk)	38 257	38 257
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 755 264	1 559 419
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 755 264	1 559 419
Kokku müügitulu	1 755 264	1 559 419
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vabaduse väljaku parkimismaja parkimistulu	577 943	507 874
Vabaduse väljaku maa-aluse osa äripindade üüritulu	117 216	108 655
Hoonestusõiguse seadmise tasu	0	13 480
Väike Rannavärv 6 parkla parkimis- ja maa rendi tasu	192 834	152 011
Vabaduse väljaku edasimüüdavad teenused	61 283	89 480
Tervise 21 kinnistu üüritulu	161 452	133 630
Paldiski mnt 48A hoone üüritulu	251 202	253 535
Pladiski mnt 48A hoone edasimüüdavad teenused	103 092	116 219
Paljassaare tee 17 kinnistu üüritulu	100 164	91 142
Paljassaare tee 17 kinnistu edasimüüdavad teenused	32 412	36 236
Veerenni 20 kinnistu kasutusrendi- ja üüritulu	79 227	48 617
Veerenni 20 kinnistu edasimüüdavad teenused	8 174	8 540
Linnahalli üüritulu	31 038	0
Linnahalli edasimüüdavad teenused	39 227	0
Kokku müügitulu	1 755 264	1 559 419

Vaata ka Lisa 3 ja 5

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Tegevustoetus Linnahalli kulude katteks	450 000	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	71 791	0
Muud tulud	4 199	4 371
Kokku muud äritulud	525 990	4 371

27.07.2023 Tallinna Strateegiakeskuse ja aktsiaseltsi vahel sõlmitud tegevustoetuselepingu alusel laekus Tallinna Linnahalli hoone majandamiseks 450 000 eurot.

Leping on sõlmitud Tallinna Linnavolikogu 15. detsembri 2022 määruse nr 21 „Tallinna linna 2023. aasta eelarve“ (muudetud Tallinna Linnavolikogu 15. juuni 2023 määrusega nr 12 „Tallinna linna 2023. aasta lisaeelarve“) lisa 3 „Kulude eelarve“ alusel Aktsiaseltsi Tallinna Arendused.

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2023	2022
Vabaduse väljaku parkimismaja halduskulud	-377 530	-433 000
Vabaduse väljaku rendikulu	-224 129	-161 472
Väike -Rannavärv 6 parkla halduskulud	-11 490	-13 322
Väike- Rannavärv 6 parkla rendikulud	-31 765	-21 362
Paldiski mnt 48A hoone halduskulud	-132 412	-141 336
Suur- Sõjamäe kinnistu halduskulud	-1 875	-7 944
Tervise 21 hoone halduskulud	-19 262	-20 324
Paljassaare tee 17 kinnistu halduskulud	-16 675	-26 055
Linnahalli halduskulud	-83 209	0
Veerenni 20 kinnistu halduskulud	-18 056	-50 246
Veerenni 20 kinnistu arenduse kulud	0	-8 920
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-916 403	-883 981

Vaata ka lisa 5

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2023	2022
Arvestus- ja auditorteenused	-14 075	-11 400
Bürooruumide rendi- ja kommunaalkulu	-7 620	-5 245
Juriidilised teenused	-33 653	-81
Reklaam, sümbolika	-2 751	-3 280
Muud bürookulud	-14 296	-18 603
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-72 395	-38 609

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Palgakulu	-160 356	-86 762	
Sotsiaalmaksud	-101 243	-61 799	
VÕS lepingu tasud	-28 731	-778	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmete tasu	-110 521	-97 539	14
Erisoodustused	-972	-33	
Kokku tööjõukulud	-401 823	-246 911	
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	3	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	4	2	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmed, kes saavad liikmetasu :

2023.a 5 liiget; 2022 .a 5 liiget;

VÕS lepingu alusel tasu saanud isikud:

2023.a 6 isikut; 2022. a 1 isik.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Maamaks	-17 046	-17 471
Muud maksud ja riigilõivud	-5 388	-29 354
Liikmemaksud	-220	-220
Kokku muud ärikulud	-22 654	-47 045

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Tallinna linn
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Tallinna linn
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	110 521	97 539

Vaata lisa 12

Lisa 15 Ühinemised

Linnavolikogu otsusega nr 37 (20.04.2023) ühendati Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid (registrikood 11066456) ja Aktsiaselts Tallinna Linnahall (registrikood 10393868) alates 1. maist 2023 selliselt, et ühendavaks ühinguks sai Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid ja ühendatavaks ühinguks oli Aktsiaselts Tallinna Linnahall. Aktsiaselts Tallinna Linnahall loeti ühinemisega lõppenuks ja seisuga 30.04.2023 koostati lõppbilanss.

Ühinemist kajastatakse kui ühise valitseva mõju all olevate ettevõtete vahel toimunud ühendust korrigeeritud ostumeetodil. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud ettevõtte varasid ja kohustisi omandava ettevõtte bilansis nende bilansilises väärtuses. Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandavas ettevõttes omakapitali vähenemise suurenemisena.

Täpsem mõju bilansikirjete lõikes on esitatud allolevas tabelis:

	30.04.2023		30.04.2023
Eurodes	Enne ühinemist	Ühinemise mõju	Peale ühinemist
Varad			
Käibevara			
Raha	3 074 183	256 394	3 330 577
Nõuded ja ettemaksed	139 731	12 583	152 314
Varud	6 317	0	6 317
<i>Kokku käibevara</i>	<i>3 220 231</i>	<i>268 977</i>	<i>3 489 208</i>
Kinnisvarainvesteeringud	4 613 035	0	4 613 035
Materiaalne põhivara	512 565	0	512 565
Kokku põhivarad	5 125 600	0	5 125 600
Kokku varad	8 345 831	268 977	8 614 808
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	124 457	62 701	187 158
<i>Kokku lühiajalised kohustised</i>	<i>124 457</i>	<i>62 701</i>	<i>187 158</i>
Kokku kohustised	124 457	62 701	187 158
Aksia- või osakapital	3 825 700	27 000	3 852 700
Kohustuslik reserv	286 372	8 687	295 059
Ülekurs	94	380 054	380 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	168 846	-206 827	-37 981
Akumuleeritud üle-/puudujääk	3 940 362	-2 638	3 937 724
Kokku omakapital			
Kokku kohustised ja netovara	8 345 831	268 977	8 614 808

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.03.2024

Aktsiaselts Tallinna Arendused (registrikood: 11066456) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JOOSEP VIMM	Juhatuse liige	29.05.2024
MARGUS JAANSON	Juhatuse liige	04.03.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Tallinna Arendused aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Tallinna Arendused (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;

- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, 10117

04.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Tallinna Arendused (registrikood: 11066456) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	04.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 083 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	757 783
Kokku	4 841 539
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	37 890
Kokku	37 890

Tallinna linnavalitsuse ehk ainuaktsionäri otsusega jätta kasum 719 893 eurot jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	1755264	100.00%	Jah