

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Aktsiaselts Tallinna Arendused

**registrikood:** 11066456

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Põhja-Tallinna linnaosa,  
Paldiski mnt 48a

**postisihthnumber:** 10614

**e-posti aadress:** [info@tallinnaarendused.ee](mailto:info@tallinnaarendused.ee)

**veebilehe aadress:** <https://www.ltp.ee>

## Sisukord

|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                              | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                | 7  |
| Bilanss                                     | 7  |
| Kasumiaruanne                               | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad          | 9  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                   | 9  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed                 | 11 |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud             | 12 |
| Lisa 4 Materiaalsed põhivarad               | 13 |
| Lisa 5 Kasutusrent                          | 13 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                  | 14 |
| Lisa 7 Aktsiakapital                        | 15 |
| Lisa 8 Müügitulu                            | 15 |
| Lisa 9 Muud äritulud                        | 16 |
| Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 16 |
| Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud           | 17 |
| Lisa 12 Tööjõukulud                         | 17 |
| Lisa 13 Muud ärikulud                       | 17 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                    | 18 |
| Aruande allkirjad                           | 19 |
| Vandeaudiitori aruanne                      | 20 |

**Tegevusaruanne****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 31.12.2024 oli 3 825 700 eurot.

Aktsiaseltsi põhitegevusalaks oli aastani 2023 tööstusparkide rajamine ja 2024. aastast on põhitegevusalaks Tallinna linna arengut ja ettevõtluskeskkonda toetava kinnisvara arendamine ja haldamine.

Aktsiaseltsi 2024. aasta suurimaks väljakutseks oli juhatuse ja kollektiivi vahetus. I poolaastal tellitud linna siseauditist ilmnasid väga olulised tähelepanekud, mille parandustegevused viidi ellu IV kvartalis.

Seoses Tallinna Linnavolikogu 28.11.2024 otsusega nr 159 antakse alates 1. jaanuarist 2025 üle Tallinna Strateegiakeskuse hallatav asutus Tallinna Turud aktsiaseltsile Tallinna Arendused.

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, Linnahalli haldamise, Paljassaare tee 17 kinnistu olemasolevate hoonete rendile andmise ja ehitusõiguse realiseerimisega. Alates 01.01.2025 lisanduvad aktsiaseltsi kinnisvaraportfelli Nõmme turg, Mustamäe turg ja Viru lillekioskid.

AS Tallinna Arendused on kasutusele võtnud meetmed korruptsiooni ennetamiseks ja töötajate sellealase teadlikkuse tõstmiseks. Ettevõttes on kehtestatud pettuse ja korruptsiooni ennetamise kord, mille eesmärgiks on tagada tegevuse ja otsuste läbipaistvus ning usaldusvärsus, samuti ettevõtte tegevuses kasutatava vara, sh immateriaalse vara, kaitstus. Samuti on määratud korruptsiooni ennetuse eest vastutav isik.

Ostumenetluste ning hangete puhul on kehtestatud uus hankekord ja sellega koos võetud kasutusele huvide konflikti vältimise deklaratsioon kindlustamaks korrektne toimingute läbiviimine. Samuti on läbi viidud töötajate koolitus uute kordade täpsemaks tutvustamiseks.

**Kinnisvaraportfell seisuga 31.12.2024**

| <b>Aadress (Tallinn)</b> | <b>Kinnistu suurus m<sup>2</sup></b> | <b>Katastrinumber</b> | <b>Kinnistu sihtotstarve</b>                | <b>Kinnistul paiknevate hoonete/parklate üüritavad pinnad m<sup>2</sup></b> |
|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Paldiski mnt 48A         | 3022                                 | 78401:101:0272        | Ühiskondlike ehitiste maa 100%              | 2 259,40                                                                    |
| Paljassaare tee 5        | 13 688                               | 78418:001:0116        | Tootmismaa 50%<br>Ärimaa 50%                | 13 688                                                                      |
| Paljassaare tee 7        | 43 158                               | 78418:001:0117        | Tootmismaa 50%<br>Ärimaa 50%                | 43 158                                                                      |
| Tervise 21               | 13184                                | 78405:501:2510        | Ühiskondlike ehitiste maa 70%<br>Ärimaa 30% | 2279,20                                                                     |
| Veerenni 20              | 5111                                 | 78401:110:0061        | Transpordimaa 100%                          | 3660 m <sup>2</sup>                                                         |

**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 Kesklinna Valitsusega 04.06.2027;
- Veerenni 20 parkla ja hoone alates 01.08.2019 (omandis);
- Tervise 21 spordihoone alates 11.06.2018 (omandis);
- Paljassaare tee 5 ja 7 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**

Hoolimata sellest, et tulemit mõjutas negatiivselt üldiselt kehv majanduskeskkond, kuid sellest hoolimata õnnestus saavutada prognoositust suurem kasum. Lisaks mõjutas tulemit 2023. aastal lisandunud uue majandusüksuse Tallinna Linnahalli tegevustoetuse vähendamine aruande aasta keskel.

## **3. Äriühingu tegevuse hooajalisuse või majandustegevuse tsüklilisuse kirjeldus**

Ettevõtte majandustegevus ei ole otseselt hooajalise iseloomuga.

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

Aktsiaselts on Tallinna linna poolt loodud äriühing ja järgib oma tegevustes eeskujulikku ärikultuuri ning head ettevõtlustava. Avaliku korra tagamisel tehakse koostööd politseiga. Aktsiaseltsi poolt hallatavatel objektidel on olemas invaliftid ja juurdepääsud puuetega inimestele. Rohepöörde vajadusest ja nõudlusest lähtuvalt on rajatud elektriautode laadijad.

## **5. Aruandeaasta olulisemad sündmused**

- Energiakulude vähendamiseks vajalike tegevuste ja investeeringute planeerimine ja elluviimine; kõikidel hallatavatel objektidel;
- Aktsiaseltsi põhi- ja käibevarade efektiivsem kasutamine;
- Aktsiaseltsi omandis olevate kinnistute ja hoonete efektiivne majandamine vastavalt kinnitatud eelarvele ja eesmärkidele;
- Aktsiaseltsi protseduurireeglite ja sisekordade välja töötamine/uuendamine.

### **Aruandeaasta olulisemaid investeeringuid**

- Paldiski mnt 48a hoone I. ja III. korruse rekonstrueerimine.

### **Järgnevateks aastateks planeeritud olulisemaid investeeringuid**

- Paljassaare tee 7 detailplaneering ja selle realiseerimine;
- Veerenni 20 kinnistule detailplaneering ja selle realiseerimine;
- Tallinna Linnahalli hoone ehituskonstruksioonide ekspertiis;
- Tallinna turgude investeeringud.

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

- Paljassaare tee 7 detailplaneering ja selle realiseerimine;
- Veerenni 20 kinnistule detailplaneering ja selle realiseerimine;
- Tallinna Linnahalli hoone ehituskonstruksioonide ekspertiis;
- Tallinna turgude äriplaani realiseerimine.

## **7. Aruandeaasta töötajate arv ning töötajatele makstud tasu kogusumma**

Töötajate arv aasta lõpu seisuga on 8, kelle tasud moodustasid kokku 197 531 eurot. Tegevjuhtkonnale ja nõukogu liikmetele aruandeaastal arvestatud tasude kogusumma 115 513 eurot. Võlaõiguslike lepingute tasud 2024. aastal olid summas 26 772 eurot. Aruandeaasta tasud kokku 339 816 eurot, mis ei sisalda makse ja erisoodustust.

## **8. Peamised finantssuhtarvud**

| <u>Lähteandmed eurodes.</u>  | <u>31.12.2024</u> | <u>31.12.2023</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Käibevara                    | 4 183 078         | 4 052 144         |
| Lühiajalised kohustised      | 189 730           | 307 080           |
| Koguvõlgnevus ehk kohustised | 189 730           | 307 080           |
| <br>Varad                    | <br>9 651 830     | <br>9 260 785     |
| Varud                        | 16 681            | 8 250             |

|                       |                               |           |
|-----------------------|-------------------------------|-----------|
| AS Tallinna Arendused | 2024 a. majandusaasta aruanne |           |
| <b>Ettemaksud</b>     | 0                             | 0         |
| <b>Omakapital</b>     | 9 462 100                     | 8 953 705 |
| <b>Müügitulu</b>      | 1 755 757                     | 1 755 264 |

| Finantssuhtarv                                                           | Valem                                              | 2024      | 2023      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b><u>Lühiajalise maksevõime suhtarvud ehk likviidsuse suhtarvud</u></b> |                                                    |           |           |
| Puhas käibekapital ehk töökapital                                        | Käibevara-Lühiajalised kohustised                  | 3 993 348 | 3 745 064 |
| Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja                                      | Käibevara / Lühiajalised kohustised (kordades)     | 22,05     | 13,20     |
| Likviidsuskordaja                                                        | Käibevara-varud-ettemaksud/lühiajalised kohustised | 21,96     | 13,17     |
| <b><u>Varade kasutamise efektiivsuse näitajad</u></b>                    |                                                    |           |           |
| Koguvarede käibekordaja                                                  | Müügitulu / varad                                  | 0,18      | 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 valmistati ette Tallinna Turgude liitmine aktsiaseltsiga, mille tulemusel peaks ettevõtte finantsseis paranema.

**10. Aruandeaastaks seatud eesmärgid ja nende täitmine**

Aruandeaasta eesmärkideks oli olemasolevate kinnisvaraobjektide majandamine ja üüritulu teenimine. Ettevõtte suutis majandusaasta lõpetada positiivse kasumiga 508 395 eurot. Kõik omandis olevad ja renditud kinnistud ja hooned on korrektselt hallatud ning hooldatud.

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

**Olulisemad partnerid 2024.aastal üüriteenuste valdkonnas:**

|   | Üürniku nimi                      | Üüri objekti aadress |
|---|-----------------------------------|----------------------|
| 1 | Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet | Paldiski mnt 48a     |
| 2 | MTÜ Spordiklubi Nord              | Tervise 21           |
| 3 | Atribor OÜ                        | Vabaduse väljak 9    |
| 4 | Coquus OÜ                         | Veerenni 20          |
| 5 | KE Infra OÜ                       | Paljassaare tee 5    |

**12. Aruandeaastal saadud toetused, sh Tallinna linnalt 2024. aastal saadud toetused**

Tallinna Strateegiakeskusega oli sõlmitud tegevustoetuseleping Tallinna Linnahalli hoone majandamiseks summas 450 000 eurot, mida vähendati aasta teises pooles 286 000 euron.

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

- Linnahalli tegevustoetuse vähenemine;
- Paldiski mnt 48a hoone rekonstrueerimine.

**14. Aruandeaasta kasum 508 395 eurot.**

**15. Kasumi dünaamika viimasel viiel aastal.**

2024. a – 508 395 eurot  
 2023. a – 757 783 eurot  
 2022. a – 230 218 eurot  
 2021. a – 398 866 eurot  
 2020. a – 322 810 eurot

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 3 974 684        | 3 835 577        |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 191 713          | 208 317          | 2       |
| Varud                                        | 16 681           | 8 250            |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>4 183 078</b> | <b>4 052 144</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 884 758        | 4 552 651        | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 583 994          | 655 990          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 468 752</b> | <b>5 208 641</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>9 651 830</b> | <b>9 260 785</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 189 730          | 307 080          | 6       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>189 730</b>   | <b>307 080</b>   | 6       |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>189 730</b>   | <b>307 080</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aksiakapital nimiväärtuses                   | 3 825 700        | 3 825 700        | 7       |
| Ülekurss                                     | 94               | 94               |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 324 262          | 286 372          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 4 803 649        | 4 083 756        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 508 395          | 757 783          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>9 462 100</b> | <b>8 953 705</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>9 651 830</b> | <b>9 260 785</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 755 757      | 1 755 264      | 8       |
| Muud äritulud                               | 295 469        | 525 990        | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -974 446       | -916 403       | 10      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -75 924        | -72 395        | 11      |
| Tööjõukulud                                 | -456 244       | -401 823       | 12      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -108 732       | -108 956       | 3,4     |
| Muud ärikulud                               | -27 355        | -22 654        | 13      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>408 525</b> | <b>759 023</b> |         |
| Intressitulud                               | 101 139        | 0              |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -1 269         | -1 240         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>508 395</b> | <b>757 783</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>508 395</b> | <b>757 783</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Tallinna Arendused 2024. 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 kuulub Tallinna linna konsolideerimisgruppi, seega on aktsiaseltsil kohustus järgida avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendit.

AS Tallinna Arendused vastab Raamatupidamise seaduse mõistes väikeettevõtja kriteeriumitele, 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 allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele.

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.

### 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 algselt 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.

Kasulike eluigade vahemikud on esitatud Materiaalse põhivara arvestuspõhimõtete alalõigus.

### 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 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 tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt 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** 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 maksamisele kuuluvas summas.

Pikaajalised kohustised võetakse algselt arvele maksamisele kuuluva tasu õiglasest väärtuses.

**Tulud**

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine tõenäoline.

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

**Kulud**

Kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsibi alusel.

**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 ilmnesisid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2024 ja aruande koostamise 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)

|                                    | 31.12.2024     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 188 924        | 188 924        |
| Ostjatelt laekumata arved          | 192 564        | 192 564        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -3 640         | -3 640         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 1 989          | 1 989          |
| Ettemaksed                         | 800            | 800            |
| Muud makstud ettemaksed            | 800            | 800            |
| Kinnipidamised töötasudelt         | 0              | 0              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>191 713</b> | <b>191 713</b> |
|                                    |                |                |
|                                    | 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             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>208 317</b> | <b>208 317</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                  |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                        |                  |                  | Kokku            |
|                        | Maa              | Ehitised         |                  |
| <b>31.12.2022</b>      |                  |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 1 802 826        | 3 431 302        | 5 234 128        |
| Akumuleeritud kulum    | 0                | -583 575         | -583 575         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 802 826</b> | <b>2 847 727</b> | <b>4 650 553</b> |
|                        |                  |                  |                  |
| Müügid                 | -7 326           | 0                | -7 326           |
| Amortisatsioonikulu    | 0                | -90 576          | -90 576          |
|                        |                  |                  |                  |
| <b>31.12.2023</b>      |                  |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 1 795 500        | 3 431 302        | 5 226 802        |
| Akumuleeritud kulum    | 0                | -674 151         | -674 151         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 795 500</b> | <b>2 757 151</b> | <b>4 552 651</b> |
|                        |                  |                  |                  |
| Müügid                 | 0                | 0                | 0                |
| Amortisatsioonikulu    | 0                | -98 957          | -98 957          |
| Ümberliigitamised      | 0                | 431 064          | 431 064          |
|                        |                  |                  |                  |
| <b>31.12.2024</b>      |                  |                  |                  |
| Soetusmaksumus         | 1 795 500        | 3 862 366        | 5 657 866        |
| Akumuleeritud kulum    | 0                | -773 108         | -773 108         |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 795 500</b> | <b>3 089 258</b> | <b>4 884 758</b> |

|                                                 | 2024    | 2023    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 609 479 | 592 045 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 219 518 | 186 405 |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 0       | -79 117 |

Seisuga 31.12.2024 on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud järgmised kinnistud:

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

Materiaalse põhivara lõpetamata projektidest ja ettemaksetest on kinnisvarainvesteeringutesse ümber klassifitseeritud Paldiski mnt 48A renoveerimine summas 431 064 eurot.

Vt ka lisa 4, 8, 9 ja 10.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                                               |            |                    |                             |                                    | Kokku      |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------|
|                                               | Ehitised   | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad | Lõpetamata projektid ja ettemaksed |            |
| 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                     | 0                                  | -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    |
|                                               |            |                    |                             |                                    |            |
| Ostud ja parendused                           | 0          | 0                  | 0                           | 368 843                            | 368 843    |
| Amortisatsioonikulu                           | -2 677     | -872               | -6 226                      | 0                                  | -9 775     |
| Ümberliigitamised                             | 0          | 0                  | 0                           | -431 064                           | -431 064   |
| Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega | 0          | 0                  | 0                           | -431 064                           | -431 064   |
|                                               |            |                    |                             |                                    |            |
| 31.12.2024                                    |            |                    |                             |                                    |            |
| Soetusmaksumus                                | 2 455 938  | 36 981             | 43 175                      | 501 994                            | 3 038 088  |
| Akumuleeritud kulum                           | -2 422 262 | -14 905            | -16 927                     | 0                                  | -2 454 094 |
| Jääkmaksumus                                  | 33 676     | 22 076             | 26 248                      | 501 994                            | 583 994    |

Lõpetamata projektidest ja ettemaksetest on kinnisvarainvesteeringutesse ümber klassifitseeritud Paldiski mnt 48A renoveerimine.

Vaata ka lisa 3.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                  | 2024      | 2023      | Lisa nr |
|------------------|-----------|-----------|---------|
| Kasutusrenditulu | 1 499 553 | 1 510 822 | 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 mitteeluruumidelt laekuv üüritulu, hoonestusõiguse seadmise tasu ja kasutamiseõiguse tasu.

Kasutusrendi tulud aastas on järgmised:

- Vabaduse väljaku parkimisteenuse tasu 550 233 eurot (2023: 577 943 eurot);
- Väike -Rannavärav 6 parkla parkimisteenuse tasu ja maa renitasu kokku 170 463 eurot (2023: 192 834 eurot)
- Vabaduse väljaku maa-aluse äripindade edasi rentimise tasu 127 326 eurot (2023: 108 655 eurot);
- Paldiski mnt 48A kinnistu äripindade üüritulu 251 312 eurot (2023: 251 203 eurot).
- Tervise 21 kinnistu äripindade üüritulu 144 000 eurot (2023: 161 452 eurot);
- Paljassaare tee 17 äripindade üüritulu 121 666 eurot (2023: 100 165 eurot);
- Veerenni 20 kinnistu kasutusrendi ja üüritulu vastavalt 77 446 eurot ja 15 055 eurot (2023 :79 227 eurot);
- Linnahalli ruumide üüritulu 53 877 eurot (2023: 31 038 eurot);

#### Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2024    | 2023    | Lisa nr |
|------------------|---------|---------|---------|
| Kasutusrendikulu | 221 875 | 266 430 | 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 aastas on järgmised:

- Vabaduse väljaku maa- aluse parkla ja äripindade rendikulu 177 032 eurot (2023: 224 129 eurot);
- Väike- Rannavärava 6 rendikulu 32 400 eurot (2023: 31 765 eurot);

-Paldiski mnt 48a hoone tarbeks Paldiski mnt 48c kinnistul asuvate parkimiskohtade ja prügikonteinerite aluse maa rent, kontori rent, veebimajutus ja sätete uuendused, Microsoft Business litsents, interneti ja telefoni teenused kõikidel objektidel.

Kulu kokku summas 12 443 eurot (2023: 6 936 eurot).

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2024     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 93 108         | 93 108         |
| Võlad töövõtjatele               | 50 279         | 50 279         |
| Maksuvõlad                       | 33 457         | 33 457         |
| Tagatistasud                     | 12 886         | 12 886         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>189 730</b> | <b>189 730</b> |
|                                  | 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         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>307 080</b> | <b>307 080</b> |

Lisa 7 Aktsiakapital  
(eurodes)

|                      | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 3 825 700  | 3 825 700  |
| Aktsiate arv (tk)    | 38 257     | 38 257     |
| Aktsiate nimiväärtus | 100        | 100        |

Tallinna Linnavalitsuse korraldusega 03.12.2024 nr 1089 võeti vastu otsus, millega suurendatakse Aktsiaseltsi Tallinna Arendused aktsiakapitali 12 100 000 euro võrra 3 825 700 eurolt 15 925 700 euroni, lastes välja 121 000 uut ühte liiki nimelist aktsiat nimiväärtusega 100 eurot.

Mitterahalise sissemakse esemeks on Tallinna Strateegiakeskuse hallatav asutus Tallinna Turud. Mitterahalise sissemakse väärtuse hindamine on aruande koostamise hetkeks auditeerimata.

Ettevõtte antakse aktsiaseltsile üle 1. jaanuaril 2025 ning sellega on aktsiate eest tasutud.

Lisa 8 Müügitulu  
(eurodes)

|                                                      | 2024             | 2023             |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes          |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                         |                  |                  |
| Eesti                                                | 1 755 757        | 1 755 264        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>           | <b>1 755 757</b> | <b>1 755 264</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>1 755 757</b> | <b>1 755 264</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes                        |                  |                  |
| Vabaduse väljaku parkimismaja parkimistulu           | 550 233          | 577 943          |
| Vabaduse väljaku maa-aluse osa äripindade üüritulu   | 127 326          | 117 216          |
| Vabaduse väljaku edasimüüdavad teenused              | 55 944           | 61 283           |
| Väike Rannavärv 6 parkla parkimis- ja maa rendi tasu | 170 463          | 192 834          |
| Tervise 21 kinnistu üüritulu                         | 144 000          | 161 452          |
| Paldiski mnt 48A hoone üüritulu                      | 251 312          | 251 202          |
| Pladiski mnt 48A hoone edasimüüdavad teenused        | 106 666          | 103 092          |
| Paljassaare tee 17 kinnistu üüritulu                 | 121 666          | 100 164          |
| Paljassaare tee 17 kinnistu edasimüüdavad teenused   | 31 020           | 32 412           |
| Veerenni 20 kinnistu kasutusrendi- ja üüritulu       | 92 501           | 79 227           |
| Veerenni 20 kinnistu edasimüüdavad teenused          | 9 416            | 8 174            |
| Linnahalli üüritulu                                  | 53 877           | 31 038           |
| Linnahalli edasimüüdavad teenused                    | 41 333           | 39 227           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                               | <b>1 755 757</b> | <b>1 755 264</b> |

Vaata ka Lisa 3 ja 5

## Lisa 9 Muud äritulud (eurodes)

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Tegevustoetus Linnahalli kulude katteks | 286 000        | 450 000        |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist | 0              | 71 791         |
| Muud tulud                              | 9 469          | 4 199          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>295 469</b> | <b>525 990</b> |

Tallinna Linnavolikogu 14. detsembri 2023 määruse nr 27 „Tallinna linna 2024. aasta eelarve“ (muudetud Tallinna Linnavolikogu 13. juuni 2024 määrusega nr 11 „Tallinna linna 2024. aasta lisaeelarve“) lisa 3 „Kulude eelarve“ alusel määrati Aktsiaseltsile Tallinna Arendused tegevustoetust Linnahalli kulude katteks 286 000 eurot.

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

|                                                  | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vabaduse väljaku parkimismaja halduskulud        | -355 264        | -377 530        |
| Vabaduse väljaku rendikulu                       | -177 032        | -224 129        |
| Väike -Rannavärv 6 parkla halduskulud            | -17 620         | -11 490         |
| Väike- Rannavärv 6 parkla rendikulud             | -32 400         | -31 765         |
| Paldiski mnt 48A hoone halduskulud               | -150 212        | -132 412        |
| Suur- Sõjamäe kinnistu halduskulud               | 0               | -1 875          |
| Tervise 21 hoone halduskulud                     | -27 618         | -19 262         |
| Paljassaare tee 17 kinnistu halduskulud          | -24 217         | -16 675         |
| Linnahalli halduskulud                           | -172 612        | -83 209         |
| Veerenni 20 kinnistu halduskulud                 | -17 471         | -18 056         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>-974 446</b> | <b>-916 403</b> |

Vaata ka lisa 5

## Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvestus- ja audiitorteenused           | -32 000        | -14 075        |
| Muud bürookulud                         | -7 449         | -14 445        |
| Juriidilised teenused                   | -10 382        | -33 653        |
| Reklaam, sümboolika                     | -1 032         | -2 751         |
| Infokommunikatsiooni ja inventari kulud | -25 061        | -7 471         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>  | <b>-75 924</b> | <b>-72 395</b> |

## Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                              | 2024            | 2023            | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Palgakulu                                                    | -197 531        | -160 356        |         |
| Sotsiaalmaksud                                               | -115 436        | -101 243        |         |
| VÕS lepingu tasud                                            | -26 772         | -28 731         |         |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmete tasu | -115 513        | -110 521        | 14      |
| Erisoodustused                                               | -992            | -972            |         |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                                     | <b>-456 244</b> | <b>-401 823</b> |         |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale               | 8               | 5               |         |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:              |                 |                 |         |
| Töölepingu alusel töötav isik                                | 7               | 4               |         |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige         | 1               | 1               |         |

Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmed, kes saavad liikmetasu :  
2024.a 7 liiget; 2023 .a 5 liiget;

## Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Maamaks                    | -18 717        | -17 046        |
| Muud maksud ja riigilõivud | -8 418         | -5 388         |
| Liikmemaksud               | -220           | -220           |
| <b>Kokku muud ärikulud</b> | <b>-27 355</b> | <b>-22 654</b> |

**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 |             |             |
|                                                                               | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 115 513     | 110 521     |

Vaata ka lisa 12.

Vastavalt Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi § 49 primm 1 lõikele 1 avaldatakse aastaaruande lisas informatsioon seotud isikutega tehtud tehingute kohta, mis ei vasta õigusaktidele või raamatupidamiskohustuslase sisedokumentide üldistele nõuetele või turutingimustele.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul vastavad seotud isikutega tehtud tehingud AS Tallinna Arendused sisedokumentide üldistele nõuetele või turutingimustele.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.03.2025

Aktsiaselts Tallinna Arendused (registrikood: 11066456) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| RAINER AAVIK       | Juhatuse liige     | 18.03.2025           |

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Tallinna Arendused aktsionärile

## Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Tallinna Arendused (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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 lahkeb 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 arvamust. 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 märkimisväärsed kahtlused 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/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/

Liisa Vuks

Vandeaudiitori number 750

KPMG Baltics OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 17

Ahtri 4,

Tallinn, 10151

19.03.2025

# Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Tallinna Arendused (registrikood: 11066456) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDRIS JEGERS      | Vandeaudiitor      | 19.03.2025           |
| Liisa Vuks         | Vandeaudiitor      | 19.03.2025           |



## KORRALDUS

20.05.2025 nr 478

### **Aktsiaseltsi Tallinna Arendused 2024. aasta majandusaasta aruande kinnitamine ja kasumi jaotamise otsustamine**

[Äriseadustiku](#) § 291 lg 1, § 298 lg 1 p 7, § 305 lg 1, § 334 lg-te 1 ja 2, § 335 lg-te 1 ja 2, § 336 lg 3, [kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse](#) § 35 lg 3 ja [Aktsiaseltsi Tallinna Arendused põhikirja](#) p-de 4.1, 4.3 ja 8.2 alusel, arvestades vandeaudiitori aruannet, Aktsiaseltsi Tallinna Arendused juhatuse kasumi jaotamise ettepanekut ja nõukogu aruannet ning tulenevalt asjaolust, et Tallinna linn on Aktsiaseltsi Tallinna Arendused ainuaktsionär

1. Kinnitada Aktsiaseltsi Tallinna Arendused (registrikood 11066456) 2024. aasta majandusaasta aruanne (lisatud).
2. Aktsiaseltsi 2024. aasta puhaskasum 508 395 eurot jaotada järgmiselt:
  - 2.1 kanda 50 839 eurot kohustuslikku reservkapitali;
  - 2.2 jätta 457 556 eurot jaotamata.
3. Aktsiaseltsi juhatusel esitada kandeavaldus äriregistrile viivitamata ja äriseadustikust lähtudes.
4. Tallinna Strateegiakeskusel teha korraldus teatavaks Aktsiaseltsile Tallinna Arendused.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Madle Lippus  
Abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)  
Priit Lello  
Linnasekretär

# Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                        |            |
|--------------------------------------------------------|------------|
|                                                        | 31.12.2024 |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)           | 4 803 649  |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                            | 508 395    |
| Kokku                                                  | 5 312 044  |
| Jaotamine                                              |            |
| Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine) | 50 839     |
| Kokku                                                  | 50 839     |

Aktsiaseltsi 2024. aasta puhaskasum 508 395 eurot jaotada järgmiselt:

- kanda 50 839 eurot kohustuslikku reservkapitali;
- jätta 457 556 eurot jaotamata.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                          | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-----------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused | 68329      | EMTAK 2025     | 1755757         | 100.00%     | Jah            |