

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Aktsiaselts ABT

**registrikood:** 10035376

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa,  
Punane tn 42

**postisihthnumber:** 13619

**telefon:** +372 6112701

**e-posti aadress:** [abt@abtas.ee](mailto:abt@abtas.ee)

**veebilehe aadress:** <http://www.abtas.ee>

## Sisukord

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

# Tegevusaruanne

## 1. Üldinfo

AS-i ABT ajalugu ulatub 1. detsembrisse 1954, mil asutati AS-i ABT eelkäija Glavbakaleja ENSV Kontor. Tegemist oli hulgikaubandusettevõttega, kes tegeles aastaid hulgikaubandusega nüüdse Eesti Vabariigi territooriumi erinevates kohtades. Käesoleval ajal kasutataval territooriumil Tallinnas Punane 42 alustas ta tegevust 1960ndatel aastatel.

10. augustil 1991 registreeriti ettevõtteregestris RAS ABT ja 9. augustil 1994 sai RAS-st ABT juba AS ABT. Äriregistrisse kanti AS ABT 4. juunil 1996. 1990ndatel aastatel lõpetas AS ABT järk-järgult hulgikaubandusega tegelemise ja suunas oma tegevuse ümber lao- ja kontoripindade üürimisele, koos haldus- ja hooldusteenusega pakkudes oma klientidele üüri täisteenus, mis on siiani AS ABT põhitegevusalaks.

## 2. Müügitulud

AS ABT müügitulu moodustas 2024. aastal 2,16 miljonit eurot.

AS ABT 2024.aasta müügitulud vähenesid võrreldes 2023.aasta müügituludega 4% võrra. Nagu eelnevatelgi perioodidel moodustas peamise osa ehk 85% müügitulust üüritulu. Tululiikide osas jäid tulud ligilähedaseks plaanituga.

Müügitulu jagunes järgmiselt:

|                                                    | 2024.a.   | 2023.a.   |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Üür ja haldus- ning hooldusteenus (kompleksteenus) | 1 834 190 | 1 907 958 |
| Telefoniteenused                                   | 25 714    | 26 737    |
| Elekter                                            | 255 209   | 262 861   |
| Vesi ja kanalisatsioon                             | 10 827    | 8 121     |
| Parkla kasutamine                                  | 30 182    | 32 567    |
| Muud tulud                                         | 4 083     | 4 497     |

## 3. Äritegevuse rentaablus

AS ABT ärikasumiks kujunes 2024. aastal 783 tuhat eurot. Ärikasum vähenes võrreldes 2023.aastaga 56 tuhande euro ehk 7% võrra. 2024.aasta puhaskasumiks kujunes 684 tuhat eurot ehk 42 tuhat eurot vähem kui 2023. aastal.

AS ABT 2024. aasta äritegevuse tulemust ja rentaablust iseloomustavad järgmised suhtarvud:

|                                                                | 2024.a.   | 2023.a.   | Muutus |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------|
| Müügitulu                                                      | 2 160 205 | 2 242 742 | -4%    |
| Kaubad, materjal, teenused                                     | 354 974   | 349 638   | +2%    |
| Mitmesugused tegevuskulud                                      | 291 865   | 311 785   | -6%    |
| Ärikasum                                                       | 782 560   | 838 925   | -7%    |
| Puhaskasum                                                     | 683 855   | 725 567   | -6%    |
| Käibe rentaablus (puhaskasum/käive), %                         | 32%       | 32%       | 0%     |
| Põhivarade rentaablus (puhaskasum / materiaalsed põhivarad), % | 13%       | 14%       | -1%    |
| Likviidsus (käibevara/lühiaj. kohustused), kordades            | 4,9       | 3,8       | 1,1    |
| Omakapitali tootlus (puhaskasum/omakapital), %                 | 12%       | 13%       | -1%    |

|                                                  |      |      |       |
|--------------------------------------------------|------|------|-------|
| Varade tootlus (puhaskasum/varad), %             | 12%  | 13%  | -1%   |
| Tulu aktsia kohta (puhaskasum/aktsiate arv), EUR | 1,37 | 1,45 | -0,08 |

#### 4. Ettevõtte finantseerimine

Ettevõtte omakapital suurenes 84 tuhat eurot ehk 2% ning moodustas aruandeaasta lõpuks 5 672 tuhat eurot. Omakapitali osakaal bilansis on 97% ehk sama kui 2023.aastal.

#### 5. Ettevõtte varad

AS ABT varad suurenesid 2024.aastal 110 tuhat eurot ehk 2% ja moodustasid aruandeaasta lõpu seisuga 5 855 tuhat eurot. Käibevarad suurenesid aruandeaastal 159 tuhande euro võrra.

Rahaliste vahendite saldo moodustas aruandeaasta lõpuks 494 tuhat eurot, olles 138 tuhande euro võrra suurem aasta alguse seisust.

Nõuded ostjate vastu kasvasid ning olid aasta lõpuks 20 tuhande euro võrra suuremad aasta alguse saldost.

#### 6. Investeeringud

Ettevõtte tulu sõltub otseselt väljarenditavate pindade kvaliteedist, seetõttu tehti 2024. aastal jätkuvalt täiendavaid investeeringuid hoonete ja rajatiste parendamiseks kokku 182 tuhande euro ulatuses.

#### 7. Juhtimine ja personal

Aruandeaasta lõpu seisuga kuulub AS-i ABT juhatusse üks liige ja nõukogusse kolm liiget. Nõukogu liikmete tasud olid 2024. aastal 30 464 eurot, juhataja tasu moodustas 61 035 eurot. Töötajate arv 2024.aasta lõpul oli 8, tasud kokku 246 250 eurot.

Nõukogu liikmetele muid tasusid ega soodustusi aruandeaastal ei osutatud ega ei ole ette nähtud.

Kõik töötajad on kindlustatud IF P&C Insurance AS-s õnnetusjuhtumite vastu.

#### 8. Makromajanduse keskkonna mõju

2025. aastataks prognoositakse Eestile 1,4 protsendilist majandustõusu. Tuleb arvestada ka sellega, et mõnes Euroopa Liidu riigis ei lähe majandusel palju paremini kui Eestis ja muutused välisurgudel mõjutavad oluliselt ka Eesti väikest majandust ning võivad viia selle langusse. Ettevõtete müügivõimalusi koduturul on piiranud inimeste ebakindlus tuleviku suhtes. Negatiivse poole pealt tuleb arvestada ka pidevalt kasvava palgasurvega. Lõpetuseks tuleb märkida, et AS-i ABT büroo- ja laopindade hea asukoht ja läbi aastate tehtud investeeringud tagavad tugeva positsiooni büroo- ja laopindade üüriturul ka käesoleval aastal.

#### 9. Plaanid ja perspektiivid

AS-i ABT majandustegevuse edukus sõltub põhiliselt Tallinnas Punane tn. 42 asuvate laopindade väljaüürimisest ning haldus- ja hooldusteenuste (kompleksteenuse) osutamisest. Väljaüürimise seisukohalt on tähtis nii asukoht kui ka laopindade kvaliteet, milledest sõltub otseselt põhitegevusest saadav tulu. Seetõttu on AS ABT teinud eelnevatel aastatel suuri investeeringuid laopindade renoveermiseks ja kavas on jätkata investeerimist ka käesoleval ning järgnevatel aastatel.

#### 10. Dividendipoliitika

ABT AS maksab vastavalt aktsionäride otsustele iga-aastaselt dividende. Viimastel aastatel on omanikele dividendideks makstud keskmiselt umbes 50 protsenti jaotamata kasumist. Üldjuhul makstakse dividendid välja samal aastal kui need välja kuulutatakse.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 493 840          | 356 172          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 84 592           | 63 396           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>578 432</b>   | <b>419 568</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Materiaalsed põhivarad                       | 5 276 752        | 5 325 890        | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 276 752</b> | <b>5 325 890</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>5 855 184</b> | <b>5 745 458</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 4 920            | 4 838            | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 114 303          | 106 477          | 7       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>119 223</b>   | <b>111 315</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 2 909            | 7 829            | 5       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 60 674           | 37 791           | 7       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>63 583</b>    | <b>45 620</b>    |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>182 806</b>   | <b>156 935</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 2 850 000        | 2 850 000        | 9       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 285 000          | 285 000          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 853 523        | 1 727 956        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 683 855          | 725 567          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>5 672 378</b> | <b>5 588 523</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>5 855 184</b> | <b>5 745 458</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024           | 2023           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 2 160 205      | 2 242 742      | 10      |
| Muud äritulud                               | 17 932         | 1 465          | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -354 974       | -349 638       | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -291 865       | -311 785       | 14      |
| Tööjõukulud                                 | -449 143       | -457 514       | 15      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -295 033       | -286 346       | 4       |
| Muud ärikulud                               | -4 562         | 0              | 4       |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>782 560</b> | <b>838 924</b> |         |
| Intressitulud                               | 5 826          | 2 911          | 16      |
| Intressikulud                               | -1 043         | -1 152         | 17      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>787 343</b> | <b>840 683</b> |         |
| Tulumaks                                    | -103 488       | -115 116       | 18      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>683 855</b> | <b>725 567</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

ABT AS 2024.a. majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga ning järgides Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes toodud põhimõtteid ja printsiipe.

ABT AS kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande vormile.

Majandusaasta algas 1.jaanuaril 2024 ja lõppes 31. detsembril 2024.

Raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud eurodes.

AS ABT raamatupidamise arvestuses on lähtutud tekkepõhisest arvestusprintsipist. Aruandes kajastatud 2021.a andmed on olulises osas võrreldavad aruandeaasta andmetega.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus. Nõuded ostjate vastu on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, muud lühiajalised nõuded), kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega.

Bilansis kajastuvad nõuded on aasta lõpu seisuga inventeeritud ja ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud kuludesse.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone) ja muud põhivara (s.h. masinad ja seadmed), mida ettevõtte kasutab enda majandustegevuses (põhitegevuses), milleks on üüri täiستنuse osutamine.

Ettevõtte kasutamisel olev kinnisvara vastab juhatuse hinnangul pigem põhivara, mitte kinnisvarainvesteeringu kriteeriumitele.

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööaega üle ühe aasta ja maksumusega alates 1500 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 1500 eurot, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kuludesse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses (soetusmaksumus, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused).

Põhivara parendused on kapitaliseeritud juhul kui nad vastavad põhivara kriteeriumitele kooskõlas RTJ 5 nõuetele. Põhivara parendustega seotud tööjõukulud on kantud esmalt kasumiaruandes kuluks ja seejärel korrigeeritud põhivarasse kasutades kulude vähendamiseks rida "Kapitaliseeritud väljaminekud oma tarbeks põhivara valmistamisel". Väljaminekud remondile on kantud kuluks. Kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil, lähtudes eeldatavast majanduslikult kasulikust tööeast. Kasulik eluiga määratakse iga põhivaraobjekti puhul eraldi, olles vahemikus 3-50 aastat.

### Rendid

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

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende ning 2024.aastal oli maksumääraks 20/80 netodividendidelt. Alates 01.01.2025.a. väljamaksetelt on maksumääraks 22/78 netodividendidelt. Regulaarsetele dividendimaksetele rakendati vähendatud maksumäära 14/86. Soodsamat maksumäära sai kasutada dividendimaksele, mis ulatusid kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni. 01.01.2025.a. seadusemuudatusega maksuerisus kaotati. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Raha  
(eurodes)

|             | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|-------------|------------|------------|
| Pangakontod | 493 840    | 356 172    |
| Kokku raha  | 493 840    | 356 172    |

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed  
(eurodes)

|                            | 31.12.2024 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------|------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu       | 76 130     | 76 130         |
| Ostjatelt laekumata arved  | 76 130     | 76 130         |
| Muud nõuded                | 2 223      | 2 223          |
| Viitlaekumised             | 2 223      | 2 223          |
| Ettemaksed                 | 6 239      | 6 239          |
| Tulevaste perioodide kulud | 6 239      | 6 239          |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 84 592     | 84 592         |
|                            |            |                |
|                            | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu       | 56 128     | 56 128         |
| Ostjatelt laekumata arved  | 56 128     | 56 128         |
| Muud nõuded                | 90         | 90             |
| Viitlaekumised             | 90         | 90             |
| Ettemaksed                 | 7 178      | 7 178          |
| Tulevaste perioodide kulud | 7 178      | 7 178          |
| Kokku nõuded ja ettemaksed | 63 396     | 63 396         |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                  |                  |                    |                             | Kokku            |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|------------------|
|                         | Maa              | Ehitised         | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |                  |
| <b>31.12.2022</b>       |                  |                  |                    |                             |                  |
| Soetusmaksumus          | 1 416 824        | 6 322 237        | 1 636 290          | 105 186                     | 9 480 537        |
| Akumuleeritud kulum     | 0                | -2 893 960       | -1 402 784         | -51 296                     | -4 348 040       |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | <b>1 416 824</b> | <b>3 428 277</b> | <b>233 506</b>     | <b>53 890</b>               | <b>5 132 497</b> |
|                         |                  |                  |                    |                             |                  |
| Ostud ja parendused     | 0                | 430 274          | 49 465             | 0                           | 479 739          |
| Amortisatsioonikulu     | 0                | -193 329         | -88 612            | -4 405                      | -286 346         |
|                         |                  |                  |                    |                             |                  |
| <b>31.12.2023</b>       |                  |                  |                    |                             |                  |
| Soetusmaksumus          | 1 416 824        | 6 735 571        | 1 582 900          | 105 186                     | 9 840 481        |
| Akumuleeritud kulum     | 0                | -3 070 349       | -1 388 541         | -55 701                     | -4 514 591       |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | <b>1 416 824</b> | <b>3 665 222</b> | <b>194 359</b>     | <b>49 485</b>               | <b>5 325 890</b> |
|                         |                  |                  |                    |                             |                  |
| Ostud ja parendused     | 0                | 181 912          | 75 203             | 0                           | 257 115          |
| Amortisatsioonikulu     | 0                | -204 210         | -86 417            | -4 406                      | -295 033         |
| Müügid (jääkmaksumuses) | 0                | 0                | -6 658             | 0                           | -6 658           |
| Muud muutused           | 0                | 0                | -4 562             | 0                           | -4 562           |
|                         |                  |                  |                    |                             |                  |
| <b>31.12.2024</b>       |                  |                  |                    |                             |                  |
| Soetusmaksumus          | 1 416 824        | 6 916 101        | 1 578 082          | 104 154                     | 10 015 161       |
| Akumuleeritud kulum     | 0                | -3 273 177       | -1 406 157         | -59 075                     | -4 738 409       |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | <b>1 416 824</b> | <b>3 642 924</b> | <b>171 925</b>     | <b>45 079</b>               | <b>5 276 752</b> |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2024          | 2023     |
|--------------------|---------------|----------|
| Masinad ja seadmed | 24 590        | 0        |
| <b>Kokku</b>       | <b>24 590</b> | <b>0</b> |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                               | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Kapitalirendikohustised kokku | 7 829      | 4 920                             | 2 909               | 0           | 6       |
| Laenukohustised kokku         | 7 829      | 4 920                             | 2 909               | 0           |         |

  

|                               | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Lisa nr |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|---------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |         |
| Kapitalirendikohustised kokku | 12 667     | 4 838                             | 7 829               | 0           | 6       |
| Laenukohustised kokku         | 12 667     | 4 838                             | 7 829               | 0           |         |

## Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                               | 31.12.2024 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                             |             |             |
| Kapitalirendikohustused       | 7 829      | 4 920                             | 2 909               | 0           | 3 kuu<br>EURIBOR +<br>1,99% | EUR         | 15.07.2026  |
| Kapitalirendikohustised kokku | 7 829      | 4 920                             | 2 909               | 0           |                             |             |             |

  

|                               | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär                | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                               |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                             |             |             |
| Kapitalirendikohustused       | 12 667     | 4 838                             | 7 829               | 0           | 3 kuu<br>EURIBOR +<br>1,99% | EUR         | 15.07.2026  |
| Kapitalirendikohustised kokku | 12 667     | 4 838                             | 7 829               | 0           |                             |             |             |

| Renditud varade bilansiline jääkmaksumus |            |            |
|------------------------------------------|------------|------------|
|                                          | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
| Masinad ja seadmed                       | 9 373      | 15 293     |
| Kokku                                    | 9 373      | 15 293     |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

|                                  | 31.12.2024     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 61 580         | 61 580                            | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 52 723         | 52 723                            | 0                   | 8       |
| Saadud ettemaksed                | 60 674         | 0                                 | 60 674              |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 60 674         | 0                                 | 60 674              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>174 977</b> | <b>114 303</b>                    | <b>60 674</b>       |         |

  

|                                  | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 60 375         | 60 375                            | 0                   |         |
| Maksuvõlad                       | 45 967         | 45 967                            | 0                   | 8       |
| Muud võlad                       | 119            | 119                               | 0                   |         |
| Muud viitvõlad                   | 119            | 119                               | 0                   |         |
| Saadud ettemaksed                | 37 807         | 16                                | 37 791              |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 37 807         | 16                                | 37 791              |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>144 268</b> | <b>106 477</b>                    | <b>37 791</b>       |         |

Pikaajalised saadud ettemaksed on klientide tagatisdeposiidid, mis ei ole koormatud intressidega ja on kajastatud diskonteerimata, kuna võimaliku diskonteerimise mõju on ebaoluline.

## Lisa 8 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Ettevõtte tulumaks                            | 414           | 853           |
| Käibemaks                                     | 29 608        | 20 908        |
| Üksikisiku tulumaks                           | 8 019         | 8 399         |
| Sotsiaalmaks                                  | 13 917        | 14 945        |
| Kohustuslik kogumispension                    | 104           | 86            |
| Töötuskindlustusmaksed                        | 661           | 776           |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>52 723</b> | <b>45 967</b> |

## Lisa 9 Aktsiakapital (eurodes)

|                      | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 2 850 000  | 2 850 000  |
| Aktsiate arv (tk)    | 500 000    | 500 000    |
| Aktsiate nimiväärtus | 5.70       | 5.70       |

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 2 160 205        | 2 242 742        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>2 160 205</b> | <b>2 242 742</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 160 205</b> | <b>2 242 742</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Üür ja haldus-hooldus kompleksteenused      | 1 834 190        | 1 907 958        |
| Elekter                                     | 255 209          | 262 861          |
| Telefoniteenused                            | 25 714           | 26 737           |
| Parkla kasutamine                           | 30 182           | 32 568           |
| Vesi ja kanalisatsioon                      | 10 827           | 8 121            |
| Muu kaup ja teenused                        | 4 083            | 4 497            |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>2 160 205</b> | <b>2 242 742</b> |

## Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                  | 2024      | 2023      |
|------------------|-----------|-----------|
| Kasutusrenditulu | 1 834 190 | 1 787 767 |

Klientidega sõlmitud üürilepingud on katkestatavad üldjuhul kuue-kuulise etteatamisega. Pidades kinni etteatamistähtajast, ei ole lepingu lõpetamisega ette nähtud trahve ega muid tasusid.

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                         | 2024          | 2023         |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| Kasum materiaaalsete põhivarade müügist | 17 932        | 0            |
| Trahvid, viivised ja hüvitised          | 0             | 1 465        |
| <b>Kokku muud äritulud</b>              | <b>17 932</b> | <b>1 465</b> |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

|                                                  | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügi eesmärgil ostetud kaubad                   | 3 110          | 1 234          |
| <b>Energia</b>                                   | <b>241 950</b> | <b>243 385</b> |
| Elektrienergia                                   | 241 950        | 243 385        |
| Veevarustusteenused                              | 8 139          | 7 233          |
| Valvekulud                                       | 87 142         | 82 729         |
| Telefoni- ja internetikulud                      | 14 633         | 15 057         |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>354 974</b> | <b>349 638</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

|                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Maamaks                                | 43 995         | 50 920         |
| Kindlustused                           | 19 369         | 19 807         |
| Lumekoristus                           | 27 849         | 25 220         |
| Raamatupidamise ja auditeerimise kulud | 14 701         | 11 426         |
| Vahendustasud                          | 8 568          | 557            |
| Kütus masinatele                       | 5 456          | 9 357          |
| Koristusteenus                         | 10 998         | 11 104         |
| Mitmesugused majandamise kulutused     | 160 929        | 183 394        |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>291 865</b> | <b>311 785</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud (eurodes)

|                                                      | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Palgakulu                                            | 336 262        | 342 528        |
| Sotsiaalmaksud                                       | 112 881        | 114 985        |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>449 143</b> | <b>457 513</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 13             | 13             |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                |                |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 8              | 9              |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 5              | 4              |

## Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

|                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Intressitulu arvelduskontolt | 5 826        | 2 911        |
| <b>Kokku intressitulud</b>   | <b>5 826</b> | <b>2 911</b> |

## Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2024         | 2023         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Intressikulu kapitalirendilt | 1 043        | 1 152        |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>1 043</b> | <b>1 152</b> |

## Lisa 18 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2024              |                | 2023              |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks       | Maksustatav summa | Tulumaks       |
| Väljakuulutatud dividendid | 600 000           | 103 488        | 600 000           | 115 116        |
| Eesti                      | 600 000           | 103 488        | 600 000           | 115 116        |
| <b>Kokku</b>               | <b>600 000</b>    | <b>103 488</b> | <b>600 000</b>    | <b>115 116</b> |

## Lisa 19 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 979 155        | 2 000 108        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 558 223          | 453 515          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>2 537 378</b> | <b>2 453 623</b> |

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja järgnevate aastate kasumiaruannetes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlbliku kasumit seisuga 31.12.2024.

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

| MÜÜDUD                                                                                                                            | 2024          | 2023     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
|                                                                                                                                   | Põhivara      | Põhivara |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad | 24 590        | 0        |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                              | <b>24 590</b> | <b>0</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 61 035      | 59 600      |

Juhatusel liikmele on temaga sõlmitud lepinguga ettenähtud võimalus kasutada ametiautot töösõitude kõrval ka isiklikes eesmärkides. Selle eest deklareeritakse ja tasutakse erisoodustuse maksud.

Juhatusel liikme lepingu lõpetamisel ABT AS-i algatusel ilma mõjuva põhjusest makstakse juhatusel liikmele ühekordne hüvitis kuue kuu tasu ulatuses.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.02.2025

Aktsiaselts ABT (registrikood: 10035376) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| VILVE BLOND        | Juhatuse liige     | 10.02.2025           |

## Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ABT aktsionäridele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ABT (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 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 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 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/

Vadim Latuta

Vandeaudiitori number 278

AVL Audiitorteenuste OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 22

Lesta tn 11-10, Tallinn, Harju maakond, 13522

10.02.2025

# Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ABT (registrikood: 10035376) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| VADIM LATUTA       | Vandeaudiitor      | 10.02.2025           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 853 523        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 683 855          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 537 378</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 600 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 937 378        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 537 378</b> |

**Kasumi jaotamise otsus**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 853 523        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 683 855          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 537 378</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 600 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 937 378        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>2 537 378</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 2156123         | 99.81%      | Jah            |