

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid

registrikood: 11066456

tänava/talu nimi, Männiku tee 104/7

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 11216

telefon: +372 5063873

e-posti address: info@ltp.ee

veebilehe address: www.ltp.ee

Sisukord

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

1. Äriühingu lühikirjeldus

Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid asutati 2004. aasta septembris.

Aktsiaseltsi asutaja ja ainuaktsionär on Tallinna linn (100%), aktsiakapital seisuga 31.12.2022 oli 3 825 700 eurot.

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

Põhitegevuses viidatud tööstusparkide rajamise osas on jõutud etappi, kus seisuga 31.12.2022 ei ole ettevõttel varasemate tööstusalade arenduste näitel, klassikaliselt tööstusaladeks arendatavaid kinnistuid. Kõik Tallinna linna töökohtade loomiseks arendatud kinnistud on lõpuni arendatud ja leidnud uue omaniku. Aktsiaseltsil on lõppmüügi ootele jäänud üks hoonestusõigusega koormatud kinnistu, aadressiga Tapri 15, Tallinn, kus hoonestusõiguse leping lõpetatakse väljaostuga jaanuaris 2023. aastal hoonestaja kasuks.

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

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

Aktsiaseltsil oli 2022. aastal kaks detailplaneeringu (DP) algfaasis olevat kinnistut Tallinna linnas, Paljassaare tee 17, mille suurus on 5,69 ha, kus on algatamisel detailplaneering multifunktsionaalse linnakeskkonna arendamiseks ja Veerenni tn 20 kinnistu suurusega 0,51 ha (transpordimaa 100%). Veerenni 20 detailplaneeringu lähteülesanne näeb ette äri- ja elamumaa sihtotstarbe ja kinnistu jagamist kaheks eraldiseisevaks kinnistuks, mille eeldatav DP kehtestamise aeg on 2026. aastal.

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

Kinnisvaraportfell seisuga 31.12.2022

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

Opereeritavad rendipinnad sh parkimismajad ja parklad

- Vabaduse väljaku maa-alune parkla ja üüripinnad alates 20.08.2009, lepingu kehtivus 17.09.2029;
- Väike- Rannavärv 6 parkla alates 01.06.2013, lepingu kehtivus 04.06.2027;
- Veerenni 20 parkla ja hoone alates 01.08.2019 (omandis).
- Tervise 21 spordihoone alates 11.06.2018 (omandis).
- Paljassaare tee 17 kinnistu koos hoonetega alates 12.03.2019 (omandis).
- Paldiski mnt 48a administratiivhoone alates 26.11.2014 (omandis).

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

Aktsiaseltsi tulem 2022. aruandeaastal sõltus üldisest majanduskeskkonnast, mis ettevõtte tegevusvaldkondade osas oli erinev, kuid oluliselt ei erinenud 2021. aastast.

Turismiga seotud üüripindade tulu vähenes võrreldes 2021. aastaga 20%. Eelarve prognoosimisel võeti aluseks tunduvalt optimistlikum eriolukorra võimalik taastumine, kuid olukord sundis jätkama kompromisse otsides pooli rahuldavaid kokkuleppeid terve aasta jooksul.

Teatud perioodil langetati üüri, tulenevalt kommunaalkulude tõusust ja üürnike tegevusvaldkonna taastumise perioodist.

Aktsiaseltsi poolt majandatavatele parklatele Vabaduse väljak 9 ja Väike-Rannavärv 6, lisandus Veerenni 20 parkla. Parkimisest laekuv tulu kasvas võrreldes 2021. aastaga keskmiselt 33% , taastudes parklate lõikes 2019. aasta COVID eelsele tasemele. Parkimises oli turg ka kõige rohkem haavatud ja parklate käive langes COVID-i perioodil kuni 60% .

Parklate parkimis tulud eurodes km-ta

Parkla	2021 a.	2022 a
Vabaduse väljaku maa-alune	401 458	507 868
Väike-Rannavärv 6	98 449	152 261
Veerenni 20	-	19 174
Parklate tulud kokku:	499 907	679 303

3. Äriühingu tegevuse hooajalisuse või majandustegevuse tsükililisuse kirjeldus

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

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

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

Aktsiaselts on Tallinna linna poolt loodud äriühing ja järgib oma tegevustes eeskujulikku ärikultuuri ning head ettevõtlastava.

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

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

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

Aktsiaseltsi poolt hallatavatel objektidel on olemas invaliidid ja juurdepääsud puuetega inimestele. Rohepöörde vajadusest ja nõudlusest lähtuvalt planeeritakse omandis olevatel kinnistutel elektriautode laadijate valmisolekut. Esimene kiirlaadija on 2020. aastal Vabaduse väljaku 9 parklasse paigaldatud, planeeritakse Väike -Rannavärava 6 parklasse uut laadimisjaama.

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

Avalikkusele suunatud tegevusega on seotud aktsiaseltsile kuuluv Paljassaare tee 17 kinnistu, kuhu planeeritakse multi-funktsionaalset keskkonda, mille esimene etapp näeb ette Eesti esimese filmistudio ehitamist ning kinnistu edasine arendus avalikkusele suunatud vabaajateenuste pakkumist laiemalt.

Paljassaare tee 17 kinnistul asus endine sõjaväebaas, mille hoonestus oli amortiseerunud. 2021. aastal korrastas aktsiaselts osa kinnistust mille käigus lammutati 6 tööstushoonet ja utiliseeri lammutusjätmed.

5. Aruandeaasta olulisemad sündmused

- Veerenni 20 kinnistu detailplaneeringu algatamine. Tegemist on kesklinna kinnistuga, mille kasutusotstarve on 100% transpordimaa, edasiste arengute elluviimiseks vajab kinnistu üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Sellest tulenevalt on ettevalmistava perioodi aeg Tallinna Linnaplaneerimise Ametiga (TLPA) võtnud enam aega, planeeringuprotsess jõudis 2021. aasta lõpus kooskõlastusringile kuid 2022. a. lõpu seisuga on DP algatamine pandud Tallinna linna poolt pausile.
- Veerenni 20 kinnistu kasutusõiguse ja hoone rendilepingu lõpetamine ning parkla väljaehitamine ning hoone renoveerimine üüripindadeks. Parklana ehitati välja 120 parkimiskohta, mis on 2022.aasta lõpuks saanud aktiivse kasutuse. Hoone osas I korruse üürileping 75 m2 on lepinguga kaetud, II. korruse 97 m2 osas üürniku otsingud jätkuvad 2023.aastal.
- Paljassaare 17 kinnistule filmistuudioteprojekteerimine oli aastatel 2020-2021 üks aktsiaseltsi prioriteete, millega jõuti lõpuni tähtaegselt ja hoone ehitamiseks väljastati ehitusluba 31.08.2021. 2022.aastal on valminud Filmilinnaku tarbeks uus alajaam, mis on edasiste protsesside juures väga oluline infrastruktuuri osa, samuti on korrastatud täiendavalt kinnistut ning haldamise käigus kinnistu tuleviku vaates lõpetatud rentnikega lepinguid, mis kinnistule enam ei sobi. Jätkunud on läbirääkimised Filmilinnaku ehitamise osas, kus on selgunud, et Eesti Kultuurkapitali riiklikult tähtsate objektide rahastamise pingereale on lisatud Tallinn Film Wonderland (TFW) OÜ. Sellest tulenevalt on aktiivne ettevalmistus projekti elluviimiseks käinud kogu 2022 II poolaasta jooksul.
- Paljassaare 17 kinnistu edasise arengu ja ehitusõiguse määramiseks valmistati ette detailplaneeringu eskiis, mille osas valmis 2022. aastal planeeringuala tulevikulahendus. Varasemaga võrreldes ei ole eesmärgid muutunud, kuid sisulised täpsustused seoses TFW Filmilinnaku viimase info kohaselt on täpsustused sisse viidud ja esitatakse algatamiseks 2023.aasta esimeses pool.
- 07.11.2022 sõlmiti Tallinna linnaga Tapri tänav T2, Tallinn (katastri nr 78403:314:0206, pindalaga 5312 m2) kinnistu tasuta võõrandamise leping ja asjaõigusleping nr 4988. Tallinna Linnavalitsuse 26.10.2022 korraldus nr 947 „Tapri tänav 2T kinnisasja Tallinna linnale tasuta omandamine“ alusel, planeeritud teed avalikus kasutuses (Tapri tänav T2 100% transpordimaa sihtotstarbega kinnistu). Tapri tänav T2 rajatised ja munitsipaalkinnistutele jäävad Nuija tänava transpordimaadel olevad rajatised anti üle Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametile 10.10.2022 üleandmise-vastuvõtmise aktiga: Suur-Sõjamäe 29c (katastritunnus 78403:314:0163) ja Suur-Sõjamäe 33 b katastritunnus 78403:314:0031).
- Tervise 21 spordihoone spordisaali valgustuse rekonstrueerimine.
- Tallinna Linnavalitsuse 30.11.2022 istungi protokoll nr 54 päevakorrapunkt nr 31 otsustati „Alustada Aktsiaseltsi Tallinna Linnahall ühendamist Aktsiaseltsiga Tallinna Tööstuspargid selliselt, et Aktsiaselts Tallinna Linnahall loetakse ühinemisega lõppenuks ja Aktsiaselts Tallinna Tööstuspargid nimetatakse ümber ka uue nimega, mis on täpsustamisel.

Käesoleva ja järgnevate aastate arengusuunad

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

Aruandeaasta olulisemaid investeeringuid

- Tervise 21 spordihoone pallisaali valgustuse rekonstrueerimine.
- Paljassaare tee 17 elektrialajaama ehitus.

Järgnevateks aastateks planeeritud olulisemaid investeeringuid

- Paljassaare tee 17 kinnistule filmistuudiohoone ehitamine (riigihanked ehitamiseks ja omanikujärelevalve teostamiseks);
- Paljassaare tee 17 kinnistu DP koostamine (valmimistähtaeg 2022-2027);
- Veerenni 20 kinnistule detailplaneeringu koostamine (valmimistähtaeg 2022-2026);
- Tervise 21 spordihoone välifassaadi parendustööd (vastavalt eksperthinnangule);
- Väike-Rannavärv 6 (rendipind), elektrienergiaga liitumine ja elektriautode laadimisjaama paigaldus.

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

- Paljassaare tee 17 kinnistule filmilinnaku studiohoone ehitamine (riigihanked ehitamiseks ja omanikujärelevalve teostamiseks);
- Paljassaare tee 17 detailplaneeringu protsess;
- Veerenni 20 detailplaneeringu protsess;
- AS Tallinna Linnahall ja AS Tallinna Tööstuspargid koondumine.

7. Aruandeaasta töötajate arv ning töötajatele makstud tasu kogusumma

Aruande aastal töötas aktsiaseltsis 2 töötajat, töötasu kogusumma oli 86 420 eurot.

8. Tegevjuhtkonnale ja kõrgema juhtorgani liikmetele aruandeaastal arvestatud tasude kogusumma

97 539 eurot, sellest nõukogu liikmete tasud kokku 41 565 eurot ja juhatuse liikme tasu 55 974 eurot.

9. Peamised finantssuhtarvud

<u>Lähteandmed eurodes.</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Käibevara	3 055 518	2 723 090
Lühiajalised kohustised	162 418	154 874
Koguvõlgnevus ehk kohustised	162 418	154 874
Varad	8 214 945	7 960 184
Varud	6 317	0
Ettemaksud	0	0
Omakapital	8 052 527	7 805 310
Müügitulu	1 559 419	1 272 334

Finantssuhtarv	Valem	2022	2021
<u>Lühiajalise maksevõime suhtarvud ehk likviidsuse suhtarvud</u>			
Puhas käibekapital ehk töökapital	Käibevara-Lühiajalised kohustised	2 893 100	2 568 216
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	Käibevara / Lühiajalised kohustised (kordades)	18,81	17,58

Likviidsuskordaja	Käibevara-varud- ettemaksud/lühiajalised kohustised	18,77	17,58
<i>Varade kasutamise efektiivsuse näitajad</i>			
Koguvarade käibekordaja	Müügitulu / varad	0,19	0,16

10. Aruandeaasta raamatupidamisaruande koostamise perioodil (2023. aastal) toimunud olulised sündmused, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes, kuid mis oluliselt mõjutavad või võivad mõjutada järgmiste majandusaastate tulemusi

- Paljassaare tee 17 filmistuudiotest hoone ehitushange, ehitustegevuse alustamine ja kulg;
- Arenduste/objektide lisandumine eelarveaasta keskel (kinnistute ost-müük ja rent);
- AS Tallinna Linnahall ja AS Tallinna Tööstuspargid koondumine.

11. Aruandeaastaks seatud eesmärgid ja nende täitmine

Aruandeaasta eesmärkideks oli olemasolevate kinnisvaraobjektide majandamine ja üüritulu teenimine.

Ettevõtte suutis majandusaasta lõpetada positiivse kasumiga 230 218 eurot.

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

Detailplaneeringute koostamise ettevalmistused võtsid aktsiaseltsist mittesõltuvatel põhjustel mõnevõrra rohkem aega, kuid ületamatuid probleeme ei tekkinud.

12. Pakutavad teenused ja olulisemad partnereid sh Tallinna linnaga seatud tegevused, sh linnale müüdid tooted ja osutatud teenused

Olulisemad partnerid 2022.aastal üüriteenuste valdkonnas:

	Üürniku nimi	Üüri objekti aadress
1	Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet	Paldiski mnt 48a
2	Tallinna Sotsiaal- ja Tervishoiuamet	Paldiski mnt 48a
3	Eesti Pereteraapia Kool	Paldiski mnt 48a
4	Eesti Sotsiaaltöö Assotsiatsioon	Paldiski mnt 48a
5	Tallinna Vee-Ettevõtjate Järelevalve SA	Paldiski mnt 48a
6	AS Tallinna Linnatransport	Paldiski mnt 48a
7	Eesti Liikumispuuetega Inimeste Liit	Paldiski mnt 48a
8	MTÜ Spordiklubi Nord	Tervise 21
9	Atribor OÜ	Vabaduse väljak 9
10	AS R-Kiosk Estonia	Vabaduse väljak 9
11	Mehas OÜ	Vabaduse väljak 9
12	Ilusamaks OÜ	Vabaduse väljak 9
13	AS Tallinna Linnatransport	Veerenni 20
14	Tallinna Munitsipaalpolitsei Amet	Veerenni 20
15	Ringolet OÜ	Veerenni 20
16	The Naturist OÜ	Veerenni 20

13. Aruandeaastal saadud toetused, sh Tallinna linnalt 2022. aastal saadud toetused

Seoses COVID-i piirangutega saadi 2022. aastal vastavalt Tallinna Linnavalitsuse otsusele soodustust Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalametilt Vabaduse väljaku maa-aluse ehitise osa üürimaketelt.

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

1. Kommunaal- ja püsikulude optimeerimine;
2. Täiendavate üürilepingute sõlmimine;
3. Veerenni 20 parkla suurendamine;
4. Parklate ja rendipindade reklaami suurendamine;
5. Tervise 21 spordihoone pallisaali valgustite vahetus.

15. Aruandeaasta kasum 230 218 eurot.

16. Kasumi dünaamika viimasel viiel aastal.

2022.a – 230 218 eurot
2021.a – 398 866 eurot
2020.a – 322 810 eurot
2019.a – 376 044 eurot
2018 a. – 473 065 eurot

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 864 119	2 547 691	
Nõuded ja ettemaksud	185 082	175 399	2
Varud	6 317	0	
Kokku käibevarad	3 055 518	2 723 090	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 650 553	4 741 129	3
Materiaalsed põhivarad	508 874	495 965	4
Kokku põhivarad	5 159 427	5 237 094	
Kokku varad	8 214 945	7 960 184	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	162 418	154 874	6
Kokku lühiajalised kohustised	162 418	154 874	
Kokku kohustised	162 418	154 874	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	3 825 700	3 825 700	7
Ülekurss	94	94	
Kohustuslik reservkapital	274 861	254 918	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 721 654	3 325 732	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 218	398 866	
Kokku omakapital	8 052 527	7 805 310	
Kokku kohustised ja omakapital	8 214 945	7 960 184	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 559 419	1 272 334	8
Muud äritulud	4 371	214 393	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-883 981	-604 662	10
Mitmesugused tegevuskulud	-38 609	-48 419	11
Tööjõukulud	-246 911	-244 376	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-115 826	-156 878	3,4
Muud ärikulud	-47 045	-32 926	13
Ärikasum (kahjum)	231 418	399 466	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 200	-600	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	230 218	398 866	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	230 218	398 866	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Tallinna Tööstuspargid 2022. 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 Tööstuspargid on alates 2017. aastast väikeettevõtja, millest tulenevalt on majandusaasta aruanne koostatud lühendatud kujul.

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

AS Tallinna Tööstuspargid Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

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

Nõuded ja ettemaksud

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

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

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

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

Varud

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing 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 algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

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

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

soetusmaksumus, kulutused transpordile, paigaldamisele, lammutuskulud, mis on vältimatud seoses objekti ehitamise või renoveerimisega).

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

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

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara 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 5000 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.

Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna ja tuluna.

Finantskohustised

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

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

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

Pikaajalised kohustised võetakse algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglasest väärtuses.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

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

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

Seotud osapooled

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2022 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	182 328	182 328
Ostjatelt laekumata arved	185 968	185 968
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 640	-3 640
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 363	1 363
Ettemaksed	1 365	1 365
Muud makstud ettemaksed	1 365	1 365
Kinnipidamised töötasudelt	26	26
Kokku nõuded ja ettemaksed	185 082	185 082
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	172 919	172 919
Ostjatelt laekumata arved	177 181	177 181
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-4 262	-4 262
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 091	1 091
Ettemaksed	1 365	1 365
Muud makstud ettemaksed	1 365	1 365
Kinnipidamised töötasudest	24	24
Kokku nõuded ja ettemaksed	175 399	175 399

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2020			
Soetusmaksumus	1 895 732	3 446 740	5 342 472
Akumuleeritud kulum	0	-416 782	-416 782
Jääkmaksumus	1 895 732	3 029 958	4 925 690
Müügid	-92 906	0	-92 906
Amortisatsioonikulu	0	-91 655	-91 655
31.12.2021			
Soetusmaksumus	1 802 826	3 446 740	5 249 566
Akumuleeritud kulum	0	-508 437	-508 437
Jääkmaksumus	1 802 826	2 938 303	4 741 129
Amortisatsioonikulu	0	-90 576	-90 576
Ümberliigitamised	0	17 000	17 000
Muud muutused	0	-17 000	-17 000
31.12.2022			
Soetusmaksumus	1 802 826	3 431 302	5 234 128
Akumuleeritud kulum	0	-583 575	-583 575
Jääkmaksumus	1 802 826	2 847 727	4 650 553

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	526 922	501 247
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	237 961	171 784
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	266 462

Seisuga 31.12.2022 on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud järgmised kinnistud:

- Suur-Sõjamäe tööstuspark arvel on kinnistu Tapri 15 tootmis- ja ärimaa;
- Paldiski mnt 48a büroohoone;
- Paljassaare tee 17 kinnistu;
- Veerenni 20 kinnistu;
- Tervise 21 kinnistu koos spordihoonega.

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksud	
31.12.2020					
Soetusmaksumus	3 405 749	36 981	31 272	174 843	3 648 845
Akumuleeritud kulum	-3 289 969	-11 419	-8 570	0	-3 309 958
Jääkmaksumus	115 780	25 562	22 702	174 843	338 887
Ostud ja parendused	0	0	0	222 301	222 301
Amortisatsioonikulu	-57 173	-871	-2 843	-4 336	-65 223
31.12.2021					
Soetusmaksumus	3 405 749	36 981	31 272	392 808	3 866 810
Akumuleeritud kulum	-3 347 142	-12 290	-11 413	0	-3 370 845
Jääkmaksumus	58 607	24 691	19 859	392 808	495 965
Ostud ja parendused	0	0	7 660	30 499	38 159
Amortisatsioonikulu	-19 578	-871	-4 801		-25 250
Ümberliigitamised	0	0	24 588	-24 588	0
Muud ümberliigitamised	0	0	24 588	-24 588	0
31.12.2022					
Soetusmaksumus	2 455 938	36 981	63 519	398 719	2 955 157
Akumuleeritud kulum	-2 416 909	-13 161	-16 213	0	-2 446 283
Jääkmaksumus	39 029	23 820	47 306	398 719	508 874

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

Tallinna LV 26.10.2022 korraldusega nr 947 anti Tallinna linnale tasuta üle Tapri tänav T2 100% transpordimaa sihtotstarega kinnistu koos rajatistega maksumusega 349 551,11 ja Suur-Sõjamäe 29c ja Suur-Sõjamäe 33 b transpordimaadel olevad Nuija tänav rajatised kogumaksumusega 604 597,02 eurot ,jääkväärtus 0.

Lõpetamata projektides on kajastatud:

- Paljassaare 17 Hoone - Tallinnfilm Wonderland filmistuudio hoone projekteerimine.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	1 308 943	1 094 447

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

Kasutusrendilt tulud on järgmised:

- Hoonestusõiguse seadmise tasu 13 480 eurot (2021: 25 041 eurot);
- Vabaduse väljaku parkimisteenuse tasu 507 874 eurot (2021: 401 464 eurot);
- Väike -Rannavärv 6 parkla parkimisteenuse tasu 152 011 eurot (2021: 98 454 eurot)

- Vabaduse väljaku maa-aluse äripindade edasi rentimise tasu 108 655 eurot (2021: 68 240 eurot);

- Paldiski mnt 48A kinnistu äripindade üüritulu 253 535 eurot (2021: 241 317 eurot).

- Tervise 21 kinnistu äripindade üüritulu 133 630 (2021: 133 630 eurot);
- Paljassaare tee 17 äripindade üüritulu 91 142 eurot (2021: 79 854 eurot)
- Veerenni 20 kinnistu üüritulu 48 616 eurot (2021 :46 447 eurot)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	192 051	80 489

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

Kasutusrendikulud aastas on järgmised:

- Büroo ruumide rendikulu 3 527 eurot (2021:3 165 eurot);
- Vabaduse väljaku maa- aluse parkla ja äripindade rendikulu 161 472 eurot (2021:62 029 eurot);
- Väike- Rannavärava 6 rendikulu 21 362 eurot (2021:8 210 eurot);

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

Kulu kokku summas 5 690 eurot (2020: 7 085 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	93 412	93 412
Võlad töövõtjatele	36 614	36 614
Maksuvõlad	21 383	21 383
Saadud ettemaksed	544	544
Tulevaste perioodide tulud	544	544
Tagatistasud	10 465	10 465
Kokku võlad ja ettemaksed	162 418	162 418
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	76 515	76 515
Võlad töövõtjatele	35 371	35 371
Maksuvõlad	25 718	25 718
Saadud ettemaksed	5 163	5 163
Tulevaste perioodide tulud	2 187	2 187
Muud saadud ettemaksed	2 976	2 976
Tagatistasud	12 107	12 107
Kokku võlad ja ettemaksed	154 874	154 874

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	3 825 700	3 825 700
Aktsiate arv (tk)	38 257	38 257
Aktsiate nimiväärtus	100	100

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 559 419	1 272 334
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 559 419	1 272 334
Kokku müügitulu	1 559 419	1 272 334
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Vabaduse väljaku parkimismaja parkimistulu	507 874	401 464
Vabaduse väljaku maa-aluse osa äripindade üüritulu	108 655	68 240
Hoonestusõiguse seadmise tasu	13 480	25 041
Väike Rannavärv 6 parkla parkimistulu	152 011	98 454
Vabaduse väljaku edasimüüdavad teenused	89 480	56 060
Tervise 21 kinnistu üüritulu	133 630	133 630
Paldiski mnt 48A hoone üüritulu	253 535	241 317
Pladiski mnt 48A hoone edasimüüdavad teenused	116 219	79 675
Paljassaare tee 17 kinnistu üüritulu	91 142	79 854
Paljassaare tee 17kinnistu edasimüüdavad teenused	36 236	33 425
Veerenni 20 kinnistu üüritulu	48 617	46 447
Veerenni 20 kinnistu edasimüüdavad teenused	8 540	8 727
Kokku müügitulu	1 559 419	1 272 334

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	172 556
KREDEX lammutustoetus	0	26 165
Muud	4 371	15 672
Kokku muud äritulud	4 371	214 393

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

	2022	2021
Vabaduse väljaku parkimismaja halduskulud	-433 000	-313 108
Vabaduse väljaku rendikulu	-161 472	-62 029
Väike -Rannavärv 6 parkla halduskulud	-13 322	-10 217
Väike- Rannavärv 6 parkla rendikulud	-21 362	-8 210
Paldiski mnt 48A hoone halduskulud	-141 336	-95 297
Suur- Sõjamäe kinnistu halduskulud	-7 944	-5 745
Tervise 21 hoone halduskulud	-20 324	-56 400
Paljassaare tee 17 kinnistu halduskulud	-26 055	-29 350
Palassaare tee 17 arenduse kulud	0	-7 207
Veerenni 20 kinnistu halduskulud	-50 246	-12 015
Veerenni 20 kinnistu arenduse kulud	-8 920	-5 084
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-883 981	-604 662

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Bürookulud	-30 084	-40 728
Bürooruumide rendi- ja kommunaalkulu	-5 245	-4 477
Reklaam, sümbolika	-3 280	-3 214
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-38 609	-48 419

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-86 762	-84 136
Sotsiaalmaksud	-61 799	-61 153
VÕS lepingu tasud	-778	-1 945
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikme tasuogu liikmete töötasu	-97 539	-97 142
Erisoodustused	-33	0
Kokku tööjõukulud	-246 911	-244 376
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liikmed, kes saavad liikmetasu :
2022.a 5; 2021 .a 4;

VÕS lepingu alusel tasu saanud isikud:
2022.a 1 ; 2021. a 1.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Maamaks	-17 471	-18 629
Muud maksud ja riigilõivud	-29 354	-14 077
Liikmemaksud ja sihtfinantseerimise kulu	-220	-220
Kokku muud ärikulud	-47 045	-32 926

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	97 539	97 142