

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Aktsiaselts ECE European City Estates

registrikood: 11059628

tänav a nimi: Liivalaia tn 13

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10118

telefon: +372 6671560

faks: +372 6272027

e-posti aadress: ece@arealis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 7 Aktsiakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 10 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

ECE European City Estates AS põhitegevuseks on kinnisvara üürileandmine ning selle haldamine. Ettevõtte omab 12-korruselist büroohoonet ning 4-tasapinnaga parkimismaja Tallinna kesklinnas.

Ülevaade aktsiaseltsi 2023. aasta tegevusest

2023. aastal tegeles ettevõtte aktiivselt Liivalaia tn 13 büroohoonesse uute üürnike otsimisega ja hoone renoveerimistööde teostamisega. Sama tegevusega jätkatakse ka järgneval majandusaastal.

2023. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2023. aastal 1 421 214 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2023. aasta kahjumiks kujunes 523 835 eurot, mis sisaldab kinnisvarainvesteeringu allahindlust summas 1 024 973 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Müügitulu (tuh eur)	1 421	888
Brutokasumimäär	62%	69%
Puhaskasum (-kahjum) (tuh eur)	-524	-21
Likviidsuskordaja	3,89	4,17

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} \cdot 100$
- Likviidsuskordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Kontserniettevõtete vahelised laenulepingud, kõik rendilepingud ja samuti tehingud rentnike ja tarnijatega toimuvad eurodes, mistõttu ei eksisteeri valuutariski. Pangalaenu intressimäär on seotud 6 kuu Euriboriga, seega on intressikulud mõjutatud intressimäärade muutustest.

Aktsiaseltsi juhtimine ja töötajad

Aktsiaseltsi juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ning väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2023. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2024

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 246	30 972	
Nõuded ja ettemaksed	2 209 043	1 931 502	2
Varud	1 117	3 838	
Kokku käibevarad	2 217 406	1 966 312	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	172 000	172 000	4
Nõuded ja ettemaksed	6 579 163	6 504 182	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 230 000	14 030 000	3
Immateriaalsed põhivarad	1 065	1 065	
Kokku põhivarad	19 982 228	20 707 247	
Kokku varad	22 199 634	22 673 559	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	311 118	357 504	4
Võlad ja ettemaksed	258 587	113 803	5
Kokku lühiajalised kohustised	569 705	471 307	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 264 116	8 312 604	4
Kokku pikaajalised kohustised	8 264 116	8 312 604	
Kokku kohustised	8 833 821	8 783 911	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	7
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 819 345	13 840 074	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-523 835	-20 729	
Kokku omakapital	13 365 813	13 889 648	
Kokku kohustised ja omakapital	22 199 634	22 673 559	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	1 421 214	888 112	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-538 481	-276 936	9
Brutokasum (-kahjum)	882 733	611 176	
Turustuskulud	-10 244	-7 291	
Üldhalduskulud	-11 350	-34 492	
Muud äritulud	3 988	5 675	
Muud ärikulud	-1 027 168	-473 693	3
Ärikasum (kahjum)	-162 041	101 375	
Intressitulud	240 222	245 135	
Intressikulud	-602 016	-367 239	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-523 835	-20 729	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-523 835	-20 729	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-162 041	101 375	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	1 024 973	473 106	3
Kokku korrigeerimised	1 024 973	473 106	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-112 371	-73 421	2
Varude muutus	2 721	-3 838	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	109 907	14 844	5
Kokku rahavood äritegevusest	863 189	512 066	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-224 973	-83 106	3
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-172 000	4
Antud laenude tagasimaksed	0	189 200	10
Laekunud intressid	71	42 207	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-224 902	-23 699	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	105 000	224 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	-199 874	-339 026	4
Makstud intressid	-567 139	-343 333	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-662 013	-458 359	
Kokku rahavood	-23 726	30 008	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 972	964	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-23 726	30 008	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 246	30 972	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	63 912	6 391	13 840 074	13 910 377
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-20 729	-20 729
31.12.2022	63 912	6 391	13 819 345	13 889 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-523 835	-523 835
31.12.2023	63 912	6 391	13 295 510	13 365 813

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisas 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Võttes aluseks raamatupidamise seaduses sätestatud avalikustamise nõuded, on käesolev majandusaasta aruanne koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist ja väikeettevõtjale sätestatud lühendatud aastaaruandele kehtivatest nõuetest.

AS ECE European City Estates kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

Finantsvarad ja finantskohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Ettevõtte võtab finantsvara või -kohustise arvele siis, kui ettevõttest saab instrumendi lepinguline osapool.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Kohustused, mille maksetähtajad on bilansikuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Raha

Raha ning rahalähenditena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, paigutusi rahaturufondidesse ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud nõuded ja kohustused võetakse arvele tehingupäeval kehtiva Euroopa Keskpanga kursiga ning aastaaruande koostamisel hinnatakse need ümber aruandekuupäeval kehtiva kursi alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes aruandeperioodi tulu või kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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

Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu on kajastatud üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone või osa hoonest või mõlemad, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuse osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglase väärtuses. Õiglase väärtuse leidmisel kasutatakse ettevõtteväliste hindajate poolt koostatud hinnangut, reaalsel objekti ostu-müügi tehingu väärtust või juhatuse poolset hinnangut. Aruandekuupäeva seisuga on hinnang koostatud juhtkonna poolt, kasutades diskonteeritud tulevaste rahavoogude meetodit.

Täiendavat infot vaata lisast 3.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul, kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu, nende lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Infot seotud osapooltega tehtud tehingute ja saldode kohta on toodud lisas 10.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2021.a. esimene arvesse võetav aasta. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta.

Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 6.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmned bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	51 677	51 677	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 841 943	0	1 841 943	10
Laenunõuded	4 737 220	0	4 737 220	10
Intressinõuded	2 157 366	2 157 366	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 788 206	2 209 043	6 579 163	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	14 287	14 287	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 766 962	0	1 766 962	10
Laenunõuded	4 737 220	0	4 737 220	10
Intressinõuded	1 917 215	1 917 215	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 435 684	1 931 502	6 504 182	

Kõik laenud on antud intressimääraga 5% ja laenude alusvaluutaks on EUR.

Täiendav info laenu- ja intressinõuete kohta on avalikustatud seotud osapoolte lisas 10.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	14 030 000
Ostud ja parendused	224 973
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 024 973
31.12.2023	13 230 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 057 406	767 423
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	538 481	276 936

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel kasutati diskonteeritud rahavoogude meetodit. Hinnangu koostamisel valiti diskontomäär vastavalt juhatuselt poolt hinnatud kaalutud keskmisele kapitali hinnale, müügitulu kasv vastavalt sõlmitud üürilepingutele ja vakantsus vastavalt juhatuselt poolt hinnatud hoone vakantsuse määra osas.

31.12.2023 seisuga on juhatus, tuginedes kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusele, vähendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 1 024 973 euro võrra, mis kajastub kasumiaruandes real muud ärikulud.

Ettevõtte sõlmitud rendilepingud ei sisalda tingimuslikke rendimakseid, rentnikega sõlmitud rendilepingud on kõik tähtajalised ja rentnikel on võimalik lepinguid tähtaja lõppemisel pikendada samaks perioodiks, mis oli algset lepingu kestus. Rentnikel puudub vara väljaostu võimalus.

Vt ka lisasid 4, 8 ja 9.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	7 989 884	188 118	7 801 766	0	3.95%+6k Euribor	EUR	17.10.2025
Laen kontserniettevõtelt	585 350	123 000	462 350	0	10%	EUR	2024-2027
Pikaajalised laenud kokku	8 575 234	311 118	8 264 116	0			
Laenukohustised kokku	8 575 234	311 118	8 264 116	0			

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	8 189 758	234 504	7 955 254	0	3.60%+6k Euribor	EUR	17.10.2025
Laenud kontserniettevõtelt	480 350	123 000	357 350	0	10%	EUR	2023-2027
Pikaajalised laenud kokku	8 670 108	357 504	8 312 604	0			
Laenukohustised kokku	8 670 108	357 504	8 312 604	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Kokku	13 230 000	14 030 000

Aruandeaastal tagastati pangalaene 199 874 eurot (2022. aastal 339 026 eurot) ja intresse tasuti 567 139 eurot (2022. aastal 343 333 eurot). Pangalaenu intressimäär on seotud 6-kuu Euriboriga.

Laenude tagatiseks on:

- 1) Ühishüpoteedid kinnistutele Liivalaia 13 ja Tatari 38 kogusummas 12 300 000 eurot.
- 2) Tähtajaline hoius summas 172 000 eurot, intress 0.05%, kehtivusajaga 03.10.2022-22.10.2025

Tähtajaline hoius on bilansis kajastatud pikaajalise finantsinvesteeringuna.

Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisas 3.

Kõik kontserniettevõtete laenud on saadud intressimääraga 5% ja laenude alusvaluutaks on EUR. Täiendav info laenu- ja intressikohustuste kohta on avalikustatud seotud osapoolte lisas 10.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	133 202	133 202	
Maksuvõlad	12 345	12 345	
Saadud ettemaksed	27 322	27 322	
Võlad emaettevõttele	4	4	10
Võlad kontserniettevõtetele	3 221	3 221	10
Intressivõlad	82 493	82 493	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 587	258 587	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	32 766	32 766	
Maksuvõlad	9 997	9 997	
Saadud ettemaksed	20 037	20 037	
Võlad emaettevõttele	4	4	10
Võlad kontserniettevõtetele	3 383	3 383	10
Intressivõlad	47 616	47 616	
Kokku võlad ja ettemaksed	113 803	113 803	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksuvõlga 12 341 eurot (2022. aastal 9 982 eurot) ja saastetasu 4 eurot (2022. aastal 15 eurot).

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 13 295 510 eurot (2022. aastal 13 819 345 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 2 659 102 eurot (2022. aastal 2 763 869 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 10 636 408 eurot (2022. aastal 11 055 476 eurot).

Tulenevalt laenulepingu tingimustest eksisteerivad piirangud dividendide väljamaksmisel.

Lisa 7 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	63 912	63 912
Aktsiate arv (tk)	1 000	1 000
Aktsiate nimiväärtus	63.91	63.91

Aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 63 912 eurot ja maksimumaktsiakapital 255 647 eurot. Aktsiakapital on jaotatud aktsiateks. Iga aktsia nimiväärtus on 63.91 eurot. Äriregistris on aktsiakapital kroonides, mille suurus on 1 000 000 krooni (aktsiaseltsi miinimumaktsiakapital on 1 000 000 krooni ja maksimumaktsiakapital on 4 000 000 krooni ja aktsia nimiväärtus on 1000 krooni).

Iga aktsia annab aktsionärile õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 421 214	888 112
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 421 214	888 112
Kokku müügitulu	1 421 214	888 112
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 057 406	767 423
Kommunaalteenused	357 065	118 410
Muud	6 743	2 279
Kokku müügitulu	1 421 214	888 112

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdnud teenuseid kajastatud renditulu real summas 427 155 eurot ja kommunaalteenuste real 122 109 eurot (2022. aastal on renditulu kajastatud 183 621 eurot ja kommunaalteenuseid 22 072 eurot). Vt lisa 10.

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	538 481	276 936	3
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	538 481	276 936	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 26 136 eurot (2022. aastal 27 274 eurot). Vt lisa 10.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arealis Holding AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Nordic Contractors
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 040 313	1 822 722	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	111 306	90 014	2

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 747	4 479	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 157 366	1 917 215	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	123 000	123 000	4
Kokku laenukohustised	123 000	123 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	47 086	26 033	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	3 493	3 383	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	10 312	4 077	
Kokku võlad ja ettemaksed	60 891	33 493	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	6 134 163	6 059 182	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	420 000	420 000	2
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	25 000	25 000	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 579 163	6 504 182	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	443 350	357 350	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	19 000	0	4
Kokku laenukohustised	462 350	357 350	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 364 920	72 700	4 292 220	218 124	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	536 500	116 500	420 000	63 496	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	25 000	0	25 000	1 267	
Kokku antud laenud	4 926 420	189 200	4 737 220	282 887	2

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 292 220	0	4 292 220	217 591	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	420 000	0	420 000	21 291	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	25 000	1 268	
Kokku antud laenud	4 737 220	0	4 737 220	240 150	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	0	357 350	0	357 350	26 028	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	256 350	0	256 350	0	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	123 000	0	123 000	4 077	
Kokku laenukohustised	256 350	480 350	256 350	480 350	30 105	4

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	357 350	86 000	0	357 350	21 054	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19 000	0	19 000	272	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 000	0	0	123 000	6 235	
Kokku laenukohustised	480 350	105 000	0	499 350	27 561	4

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	549 264	0	205 693
Kokku müüdid	0	549 264	0	205 693

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	16	0	13
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 578	32 211	2 719	32 211
Kokku ostetud	1 578	32 227	2 719	32 224

Tulu seotud osapooltelt saadakse rendist, edasimüüdud kommunaalteenustest ja finantseerimisteenustest.
Seotud osapooltelt ostetakse kinnisvarainvesteeringu haldusteenust ja raamatupidamisteenust.

Laen summas 123 000 eurot on lühiajaline, tähtjaks 31.12.2024.
Pikaajaliste laenude tähtjad on 31.01.2025 ja 31.01.2027.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, antud laenude, laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 4 ja 5.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2022. ega 2023. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 03.04.2024

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRE LUMAN	Juhatuse liige	03.04.2024
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	05.04.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ECE European City Estates (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid 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/
Andris Jegers
Vandeaudiitori number 171

/digitaalselt allkirjastatud/
Ele Pajusaar
Vandeaudiitori number 652

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn 10117
08.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	08.04.2024
ELE PAJUSAAR	Vandeaudiitor	08.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 819 345
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-523 835
Kokku	13 295 510
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	13 295 510
Kokku	13 295 510

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1421214	100.00%	Jah