

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 20.03.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS Airport City

registrikood: 16698988

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 101

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10112

telefon: +372 6058700

e-posti aadress: administration@tll.aero

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Bilanss	7
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Raha	16
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	17
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	19
Lisa 7 Kapitalirent	19
Lisa 8 Kasutusrent	20
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 11 Aktsiakapital	21
Lisa 12 Müügitulu	21
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 15 Tööjõukulud	22
Lisa 16 Seotud osapooled	22
Aruande allkirjad	24
Vandeaudiitori aruanne	25

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõttest

2023. aasta märtsis asutas AS Tallinna Lennujaam lennujaama ärikinnisvara haldamiseks ja arendamiseks AS Airport City.

AS-i Tallinna Lennujaam eesmärk on ühendada Eesti maailmaga. Viimaste aastate kriisid on näidanud, et liigne sõltuvus vaid reisijatega seotud tuludest ei ole jätkusuutlik ning oluline on ettevõtte tuluportfelli suurendamine ja mitmekesistamine. Selleks on oluline arendada ka lennujaama taristut viisil, mis soodustaks uute ettevõtete siia tulekut.

AS Airport City loob uusi võimalusi ettevõtetele, kelle jaoks on tähtis paikneda lennujaama või lennuraja ning õhusõidukite läheduses. Uue tütarettevõtte eesmärk on luua lennundusega seotud ettevõtetele toimiv ja funktsionaalne ärikeskkond ja tänapäevane taristu ning sellega toetada lennunduse arengut.

AS-i Airport City üldkoosolek on AS-i Tallinna Lennujaam juhatus. Nõukogu volitused ja vastutus on sätestatud äriseadustikus ja põhikirjas.

AS Airport City lähtub riigile kuuluva äriühinguna juhtimisel Hea Ühingujuhtimise Tavast. Ettevõtte Hea Ühingujuhtimise Tava lähtub AS-i Tallinna Lennujaam Hea Ühingujuhtimise Tavast, mis on avalikustatud emaettevõtte [kodulehel](#).

Ettevõtte juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi õigusaktidest ja AS-i Airport City põhikirjast. Ettevõtte põhitegevusala on põhikirjast tulenevalt enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Ettevõtte igapäevase tegevuse eesmärk on arendada ja hallata lennujaama ümbruses paiknevat ärikinnisvara.

Olemasolevate, seni AS-i Tallinna Lennujaam portfelli kuulunud ärikinnisvara hoonete igapäevase opereerimise üleviimine tütarettevõttesse teostati 2023. aasta lõpus, tagades sellega uueks aastaks Airport City jooksev rahavoog ja tugevdades tütarettevõtte majanduslikku alust. See strateegiline üleminek ei keskendunud mitte ainult finantsaspektidele, vaid seadis selge fookuse ka ärikinnisvara klientide teenindusele ja rahulolule, mis on olulised nurgakivid 2024. aastaks seatud eesmärkide saavutamisel.

AS-i Airport City nõukogu

Ettevõtte nõukogu on kolmeliikmeline. Asutamise järgselt kuulusid ettevõtte nõukogusse Anneli Turkin, Eero Pärgmäe ja Ester Kodar. Alates 15.05.2023 liitus nõukoguga Andres Aavik ning kutsuti tagasi Ester Kodar. AS Airport City üldkoosolek toimus 19.12.2023, kus kutsuti tagasi nõukogu esimees Anneli Turkin ja määrati nõukogu liikmeks Riivo Tuvike ning kinnitati põhikirja uus versioon.

Nõukogu esimees on Riivo Tuvike ning nõukogu liikmed Eero Pärgmäe ning Andres Aavik, kellest viimase töö nõukogu liikmena on tasustatud. Nõukogu tööõukulu kokku ilma sotsiaalmaksudeta oli 7000 eurot.

Nõukogu volitused ja vastutus tulenevad äriühingu põhikirjast.

2023. aastal toimus kokku 8 nõukogu koosolekut, kus:

- otsustati anda juhatusele volitused notariaalsete tehingute sõlmimiseks maa hoonestamata ja hoonestatud kinnistute omandiõiguse ja hoonestusõiguse saamiseks AS-ilt Tallinna Lennujaam ja anda juhatusele nõusolek võtta vastu kinnisasjad mitterahalise sissemaksena AS Airport City vabatahtlikkusse reservkapitali;
- anti juhatusele volitus korraldada konkursid kahe kaubaterminali projekteerimiseks ja ehitamiseks Tallinna lennujaama lõunaalale;
- nimetati ametisse uus AS Airport City juhatuse esimees Teet Raudsep.

AS-i Airport City juhatus

AS-i Airport City juhatuse esimehe nimetab ametisse ettevõtte nõukogu. Ettevõtet juhtis alates asutamisest kuni uue juhatuse esimehe ametisse asumiseni 2023. aasta detsembri alguses juhatuse liige Riivo Tuvike. Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline ning sinna kuuluvad AS-i Airport City juhatuse esimees Teet Raudsep ning AS-i Tallinna Lennujaam juhatuse liige Anneli Turkin. AS-i Airport City juhatuse liikmeks olemise eest AS-i Tallinna Lennujaam juhatuse liikmele tasu ei maksta. AS-i Airport City juhatuse esimehe Teet Raudsepa töö on tasustatud.

Aruandlus

AS-i Airport City juhatus koostab majandusaasta finantsaruande, järgides rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid (IFRS). Aruannet kontrollivad audiitor ja AS-i Airport City nõukogu.

Riskijuhtimine

Ettevõtte lähtub oma tegevuses AS-i Tallinna Lennujaam riskianalüüsist ja seal välja toodud taristuga seotud riskide maandamisest.

Riskijuhtimine on kontserni juhtimisprotsessi lahutamatu osa, mille eesmärk on toetada kontserni äri- ja ohutuseesmärkide saavutamist ning olla valmis nende riskide käsitlemiseks, mille mõju või tõenäosust ei ole võimalik vähendada. Riskijuhtimise põhimõtete abil tuvastame, analüüsime, hindame ja juhime kontserni toimingute käigus tekkivaid või eesmärkide saavutamist takistada võivaid tegevusriske (sh keskkonna-, töökeskkonna ja vastavusriske), äri- ja finantsriske (sh hinna-, likviidsus- ja krediidiriske) ning projekti- ja ümberkorraldusriske ja nende tagajärgi. Süsteemse lähenemisega toetame organisatsiooni jätkusuutlikkust ja arendame töötajate riskiteadlikku käitumist.

Väliskeskkonnas on jätkuvalt üleval geopoliitilised ja majanduskeskkonna riskide realiseerumise tõenäosus. Ettevõtte eesmärkide saavutamist oluliselt mõjutavad riskid on tegevusalast tulenevalt kinnisvara riskid sh. kinnisvaraturu riskid, projekti riskid, portfelli riskid. Lisaks tegevusrisk, sh vastavusrisk, infosüsteemi- ja infoturberisk, personalirisk, äririskid majanduskeskkonna ja kolmandate osapoolte sõltuvuse riskid, hinnarisk, krediidirisk ja projektide riskid.

Kinnisvara portfelli risk

Üheks suuremaks finantsriskiks hindab ettevõtte kliendiportfelli tasakaalustatust – tänases portfellis moodustab üks suur klient kogu portfelli müügitulust ca 48%. Pikaajalise strateegiana on Airport City eesmärk võimalikku riski vähendada, arendades kinnisvara multifunktsionaalsena ning kliendiportfelli laiendada ja tasakaalustada uute arendustega.

Kinnisvara äririsk

Majandusliku aktiivsuse vähenemine ei ole mõjutanud ettevõtte üüri- ning nende äritegevust. Seda riski juhitakse läbi investeringute tüübi, asukoha ja pikkade üürilepingute.

Kinnisvara finantsrisk ja intressimäära risk

Ettevõtte ei olnud aasta lõpu seisuga laene ning seda riski ei esinenud.

Kinnisvara likviidsusrisk

Ettevõtte kinnisvaraportfellis on eriotstarbeline kinnisvara, mille likviidsus on madal ning uue üüri leidmine võib aega võtta kuni kolm aastat. Ettevõtte juhib seda riski läbi portfelli mitmekesisuse.

Kinnisvara inflatsioonirisk

Üürilepingutes on tingimused, mille alusel on üüritasusid võimalik kohandada tarbijahinnaindeksi alusel.

Kinnisvara juhtimisrisk

Ettevõtte juhib kinnisvarainvesteeringuid nii, et oleks tagatud pindade optimaalne väljaüürimine ja investeeringu väärtuse säilimine.

Kinnisvara seadusrisk

Seadusriskide all käsitleb ettevõtte täna eelkõige kohalike omavalitsuste riske, millega seatakse jooksvalt lisakohustusi kinnisvaraomanikule detailplaneeringu ja ehitusloa väljastamisel, millega äriprojektis ei ole arvestatud.

Eetika

AS Airport City lähtub oma tegevuses kolmest kontserni põhiväärtusest – avatud, hooliv ja usaldusväärne.

Neid väärtusi järgitakse ettevõtte igapäevases juhtimises ning tegemistes ning nendest lähtumist oodatakse ka kõigilt ettevõtte töötajatelt, kes peavad tegutsema eetilisel, vastutustundlikult ja seadusi järgides ning kaitsma äriühingu head nime ja mainet.

Meeskond

2023. aasta lõpu seisuga töötas ettevõttes üks inimene, kelleks oli juhatuse esimees. Seoses seni lennujaama varade hulka kuulunud kinnistute liikumisega AS-i Airport City haldusesse, liigub 2024. aasta esimeses kvartalis emaeetevõttest tütarettevõttesse üle üks töötaja ning luuakse uus täiendav ametikoht.

Säästev ja vastutustundlik majandamine

AS Airport City lähtub oma igapäevases tegevuses kontserni kehtivatest keskkonnavaladest eesmärkidest ning toimib viisil, mis mõjutab meid ümbritsevat keskkonda minimaalselt.

Jätksuutlikkus ning roheline majandamine on AS Airport City igapäevase tegevuse lahutamatuks osaks. Oma jalajälje vähendamiseks on uute rajatavate hoonete lähteülesannetes seatud nõueteks rahvusvaheliselt tunnustatud keskkonna sertifikaadid ning järgnevatel aastatel investeeritakse olemasolevate hoonete energiatõhususe tõstmisse.

Airport City ja arendused

AS Airport City üüriportfell koosneb kokku 18 hoonest, mille kogupindala ulatub ca 135 000 ruutmeetrit. Ettevõtte portfelli hõlmab endas lennukiangaare, kaubaterminali, büroopindu ja laoruumi, pakkuks mitmekülgseid võimalusi, eriti lennunduse ja lennukaubanduse valdkonnas.

Täna ületab üüripindade täituvus 98%, mis näitab portfelli atraktiivsust ja nõudlust selles piirkonnas. AS Airport City klientideks on 29 ettevõtet, mis on ühel või teisel moel seotud lennundusvaldkonnaga – see kinnitab ettevõtte portfelli olulist rolli sektoris ning võimet pakkuda kvaliteetseid ja sobivaid äriruume, mis vastavad klientide spetsiifilistele vajadustele.

AS-i Airport City esimene fookus on lennuraja lõunaküljel asuva taristu arendamine, kuhu luuakse lennunduslogistikat ja -kaubandust toetav taristu. 2023. aastal juunis sõlmis AS Airport City AS-iga DHL Express Estonia lepingu 7 260 m² suuruse täisautomaatse kullersaadetiste käsitlemise sorteerimissüsteemiga logistikakompleksi rajamiseks, mille ehitus algab juba 2024. aasta kevadel ning hoone peaks valmima 2025. aasta suvel. Lennujaama lõunaalale sõlmiti 2023. aastal veel teinegi arendusleping, mille kohaselt rajatakse globaalse haardega logistikaettevõtte 2025. aasta suveks 5 200 m² suurune kaubaterminal.

Peamised finantsnäitajad 2023. aastal ning 2024. aastaks eelarvestatud näitajad

2023 aastal tegi emaeetvõtte Airport Citysse mitterahaliste sissemaksetena 2 tehingut, mille käigus anti üle 3 kinnistu omandiõigus, 7 kinnistu hoonestusõigus (oktoober 2023) ning 16 hoone kasutusõigus (detsember 2023). Tehingutega anti Airport City'le üle muu hulgas ka kõik kehtivad üürilepingud ning kohustused hoonete hoolduseks ja remondiks. 2023. aastal teeniti müügitulu saadud varade üürimisest ja edasi müüdavatest kommunaalteenustest, alates vastavalt oktoobrist ja detsembrist. Müügitulude ja äritulude kasv 2024. aastal on seotud varade opereerimisest kogu aasta jooksul.

Täiendavate töökohtade loomine (FTE'de) kasv on seotud emaeetvõttelt Airport City'le äri ülemineku tehinguga, mille raames anti 2024. aasta esimeses kvartalis lisaks hoonete kasutusõigusele üle ka kinnisvaraportfelli hoidev ja arendav meeskond.

2024. aasta planeeritud investeeringud on peamiselt seotud kahe kaubaterminali ja ühe lennukite angaari ehitusega ning üle antud varade parendusprojektidega.

Finantsnäitaja	Ühik	2024 proгноос	2023	Muutus 2024-2023
Keskmine töötajate arv taandatud täistööajale	FTE	2,67	0,08	3 100%
Müügitulu	tuhandetes eurodes	4 356	713	511%
Äritulud kokku	tuhandetes eurodes	4 356	713	511%
Ärikulud kokku	tuhandetes eurodes	3 125	603	418%
Ärikasum enne kulumit (EBITDA)	tuhandetes eurodes	2 342	329	613%
Puhaskasum	tuhandetes eurodes	1 076	110	875%
Rahavood äritegevusest	tuhandetes eurodes	2 126	197	981%
Investeeringud	tuhandetes eurodes	7 785	31	24 866%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	%	2,13	0,77	179%
EBITDA marginaal (EBITDA) / müügitulu)	%	54	46	17%

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	20.03.2023	Lisa nr
Varad			
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	31 182	0	6
Kinnisvarainvesteeringud	49 074 924	0	5
Kokku põhivarad	49 106 106	0	
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	488 583	0	3
Raha	220 533	25 000	2
Kokku käibevarad	709 116	25 000	
Kokku varad	49 815 222	25 000	
Kohustised ja omakapital			
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 000	25 000	11
Muud reservid	49 293 312	0	5
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 302	0	
Kokku omakapital	49 428 614	25 000	
Kohustised			
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	24 615	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	24 615	0	
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 442	0	7
Võlad ja ettemaksed	356 551	0	9
Kokku lühiajalised kohustised	361 993	0	
Kokku kohustised	386 608	0	
Kokku kohustised ja omakapital	49 815 222	25 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	20.03.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Müügitulu	713 138	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-265 320	13
Mitmesugused tegevuskulud	-99 873	14
Tööjõukulud	-19 207	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-218 388	5
Muud ärikulud	-50	
Ärikasum (kahjum)	110 300	
Intressitulud	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	110 302	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 302	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	20.03.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest		
Laekumised kaupade müügist ja teenuste osutamisest	325 334	
Väljamaksed tarnijatele kaupade ja teenuste eest	-123 972	
Väljamaksed töötajatele	-4 704	
Kokku rahavood äritegevusest	196 658	
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 125	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 125	
Kokku rahavood	195 533	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	25 000	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	195 533	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	220 533	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
20.03.2023	25 000	0	0	25 000
20.03.2023	25 000	0	0	25 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	110 302	110 302
Muutused reservides	0	49 293 312	0	49 293 312
31.12.2023	25 000	49 293 312	110 302	49 428 614

Omakapitali koosseisus muude reservide all kajastatakse vabatahtlikku reservkapitali. Vabatahtlik reservkapital on moodustatud ettevõtte aktsionäri poolt tehtud mitterahalistest sisse maksetest. Mitterahalised sisse maksed on tehtud harilikus väärtuses.

Mitterahalise sisse makse koosseisu kuuluvad kolme kinnistu omandiõigus summas 3 028 000 eurot, seitsme kinnistu hoonestusõigus summas 28 445 000 eurot ning 16 objekti kasutusõigus summas 17 820 312 eurot (vt lisa 5). Vt ka lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Airport City 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee (IFRIC) tõlgendustega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajad tuginevad põhiliselt ajaloolisele soetusmaksumusele. Finantsaruannete koostamisel on kasutatud teatud raamatupidamishinnanguid, samuti on kasutatud mitmete arvestus- ja aruandluspõhimõtete rakendamise osas juhatuse otsuseid.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine alates 1.01.2024

Välja on antud uusi või muudetud standardeid või tõlgendusi, mis muutuvad ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2024 või hilisematel perioodidel ja mida ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt:

Kohustuste liigitamine lühi- või pikaajaliseks - IAS 1 muudatused (rakendub 1. jaanuaril 2024 või hiljem algavatele aruandeperioodidele, ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Need muudatused selgitavad, et kohustused liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustused on pikaajalised, kui ettevõttel on aruandeperioodi lõpus sisuline õigus lükata tasumine edasi vähemalt kaheteistkümne kuu võrra. Juhend ei nõua enam sellist tingimusteta õigust. 2022. aasta oktoobri muudatus kehtestas, et pärast aruandekuupäeva järgitavad laenukohustused ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustuste klassifitseerimist. Kohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui tingimust rikutakse aruandekuupäeval või enne seda, isegi kui laenuandja annab sellest tingimusest loobumise pärast aruandeperioodi lõppu. Seevastu laen liigitatakse pikaajaliseks, kui laenulepingut rikutakse alles pärast aruandekuupäeva. Lisaks täpsustavad muudatused võlgade klassifitseerimisnõudeid, mida ettevõtte võib arveldada selle konverteerimisel omakapitaliks. Arveldamine on määratletud kui kohustise kustutamine raha, muude majanduslikku kasu sisaldavate ressurssidega või ettevõtte enda omakapitaliinstrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptsioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumentiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. Kontsern hindab muudatuse mõju finantsaruandele. Ettevõtte hindab muudatuse mõju finantsaruannetele.

Muudel uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju ettevõttele.

RIK taksonoomia piirangutest tingituna kajastatakse aruandes kirjeid järgnevalt:

- Jaotamata kasum (kahjum) bilansiridadel "Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)" ja "Aruandeaasta kasum (kahjum)".
- Koondkasumiaruanne asemel kasumiaruanne.
- Perioodi koondkasum kasumiaruande real "Aruandeaasta kasum".
- Perioodi koondkasum omakapitali muutuste aruande real "Jaotamata kasum (kahjum)".
- Rendikohustused kajastuvad bilansis real "Laenukohustused" ning vara kasutusõigus kajastub materiaalse põhivara, mitte kasutusõiguse varana. Rendikohustused on esitatud lisas 7 "Kapitalirent".
- Rendimaksud, sh kasutusõigusega varade rendimaksud kajastuvad rahavoogude aruandes real "Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivara soetamisel".

Finantsvarad

Ettevõtte klassifitseerib kõik finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategoorias.

Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval ehk kuupäeval, millal ettevõtte võtab endale vara ostmise või müümise kohustuse.

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvelevõtmisel õiglases väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega.

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastavate finantsinstrumentide oodatavat krediidi kahumit tuleviku informatsiooni

baasil. Rakendatav väärtuse languse metoodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediidikahju mõõtmine võtab arvesse: (i) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, (ii) raha ajaväärtust ja (iii) aruande perioodi lõpus ilma liigsete kulude või pingutusteta kättesaadavat mõistlikku ja põhjendatud informatsiooni minevikus toimunud sündmuste, praeguste tingimuste ja tulevaste majandustingimuste prognooside kohta. Nõuetele ostjate vastu rakendab ettevõtte IFRS 9 järgi lubatud lihtsustatud lähenemist ning arvestab nõuete allahindlust nõuete pikkuse oodatava krediidikahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Ettevõtte kasutab soetusmaksumuse meetodit, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis jääkväärtuses, mis on saadud vara soetusmaksumuse vähendamisel akumuliseeritud kulumi ja võimaliku väärtuse languse võrra.

Põhivara kulumit arvestatakse soetusmaksumuselt lineaarsel meetodil vara hinnangulise kasuliku eluea jooksul. Erandiks on omandiõigusega maa, mida ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Kinnisvarainvesteeringute eeldatavat kasulikkust eluiga inventeeritakse aastainventuuri käigus, hilisemate kulutuste arvelevõtmisel ja oluliste muutuste korral arenguplaanides. Kui vara hinnanguline kasulik eluiga erineb oluliselt eelnevalt kehtestatud, kajastatakse see raamatupidamisliku hinnangu muutusena, muutes vara järelejäänud kasulikkust eluiga, mille tulemusena muutub järgmistel perioodidel varale arvestatav kulum.

Vara kasulik eluiga määratakse lähtudes juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta, arvestades seal juures varaga seotud lepingute tähtaegsid.

Kinnisvarainvesteeringute kasulikud eluead on järgmised:

- Angaarid, kaubaterminalid, büroohooneid (hoonestusõiguse, kasutusõiguse): 20 - 50 aastat
- Maa (hoonestusõiguse): 50 aastat
- Maa (omandiõiguse): ei amortiseerita

Rendid

ETTEVÕTTE KUI RENDILEANDJA

Ettevõtte on mitmete varade osas saadud kasutus- ja hoonestusõigused ning neid varasid kasutatakse edasirendiks kolmandatele osapooltele. Ettevõtte kasutab rendileandja vaatest hinnanguid ning liigitab rendilepinguid vastavalt sõlmitud lepingute tingimustele kapitali- ning kasutusrentideks.

Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas, mis võrduv saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kinnisvarainvesteeringute tavapärased hooldus- ja remondikohustused lasuvad ettevõttel kui rendileandjal. Spetsiifiliste erisüsteemide hooldus- ja remondikohustus lasub üldjuhul rentnikul.

ETTEVÕTE KUI RENTNIK

Ettevõtte rendib sõidukit.

Lepingu sõlmimisel hindab ettevõtte, kas tegemist on rendilepinguga või kas see sisaldab rendisuhet. Ettevõtte muudab rendiperioodi rendi katkestamatu perioodi muutumise korral.

Esmane mõõtmine

Rentnik kajastab kasutamiseõiguse esemeks olevat vara ja rendikohustisi rendiperioodi alguse seisuga.

Kasutamiseõiguse esemeks olev vara on kajastatud bilansis materiaalse põhivara kirjel.

Rentnik mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksede nüüdisväärtuses.

Rendimaksed diskonteeritakse rendi sisemise intressimääraga, kui seda määra on võimalik hõlpsasti kindlaks teha. Kui seda määra ei ole võimalik hõlpsasti kindlaks teha, kasutab rentnik rentniku alternatiivset laenuintressimäära, mis on intressimäär, mida rentnik peaks sarnases majanduskeskkonnas maksma sarnaseks perioodiks ja sarnase tagatisega laenu võtmiseks, et omandada kasutamiseõiguse esemeks oleva varaga sarnast vara.

Edasine kajastamine

Pärast rendiperioodi algust mõõdab rentnik kasutamiseõiguse esemeks olevat vara soetusmaksumuse mudeli järgi. Kui rendilepingu alusel läheb alusvara omandiõigus rendiperioodi lõppedes üle rentnikule või kui kasutamiseõiguse esemeks oleva vara maksumuse kindlaksmääramisel on eeldatud, et rentnik realiseerib ostuõiguse, arvestab rentnik kasutamiseõiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni. Muudel juhtudel arvestab rentnik kasutamiseõiguse esemeks oleva vara kulumit alates rendiperioodi algusest kuni alusvara kasuliku eluea lõpuni või rendiperioodi lõpuni olenevalt sellest, kumb saabub varem.

Ettevõtte on otsustanud mitte rakendada IFRS 16 nõudeid lühiajaliste rendilepingute ja selliste rendilepingute suhtes, mille alusvara väärtus on väike. Lühiajaliste rendilepingutega ja selliste rendilepingutega, mille alusvara väärtus on väike, seotud maksed kajastatakse lineaarselt kuluna kasumiaruandes. Lühiajalised rendilepingud on lepingud, mille rendiperiood on kuni 12 kuud või lühem.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, viitvõlad, laenukohustused) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldise kajastatakse juhul, kui ettevõttel on minevikus aset leidnud sündmustest tulenev seaduslik või faktiline kohustus, mis nõuab ressurssidest loobumist ja kohustuse suurust saab usaldusväärselt mõõta. Eraldise kajastatakse kohustuse täitmiseks vajalike kulutuste nüüdisväärtuses, kasutades intressimäära, mis kajastab turu hinnanguid raha ajaväärtusele ja kohustusele iseloomulikele riskidele. Eraldise hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Eraldise ei moodustata tulevikus aset leidvate tegevuskahjumite katteks.

Tingimuslik kohustus on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või mille suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta. Vt ka lisa 10.

Tulud

Müügitulu on tulu, mis tekib ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus. Müügitulu kajastatakse tehinguhinnas. Tehinguhind on kogutasu, mida ettevõttel on õigus saada lubatud kaupade või teenuste kliendile üleandmise eest ja millest on maha arvatud kolmandate isikute nimel kogutavad summad. Ettevõtte kajastab müügitulu siis, kui kontroll kauba või teenuse üle antakse üle kliendile.

Müügitulu teenuste osutamisest kajastatakse perioodil kui teenuseid osutatakse. Juhul kui lepingus on muutuv tasu, siis kajastatakse see müügituluna ainult juhul, kui on väga tõenäoline, et seda hiljem ei tühistata.

Ettevõtte müügitulu sisaldab kinnisvarainvesteeringute üüritulu ning muid üürnikele osutatud teenuseid (haldus- ja kommunaalteenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Maksustamine

Dividendi tulumaks Eestis

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Jaotatud kasumi maksumäär on 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja koondkasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisa 11.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks kui üks osapool omab teise osapoolle üle kontrolli või olulist mõju.

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte);
- samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- riigiraamatupidamiskohustuslasi;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- tegev- ja kõrgema juhtkonna lähedasi pere liikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

AS-i Airport City kui riigiraamatupidamiskohustuslase aruandes ei ole avalikustatud tehinguid teiste riigiraamatupidamiskohustuslastega, kohaliku omavalitsuse üksuste ja avalik-õiguslike isikutega, v.a lennundusettevõtetega.

MUUD OLULISED PÕHIMÕTTED

Rahavood klassifitseeritakse rahavoogudeks äritegevusest, investeerimisest ja finantseerimisest. Rahavoogude aruande koostamisel on rahavood äritegevusest, investeerimistegevusest ja finantseerimistegevusest kajastatud otsemeetodil.

FINANTSRISKIDE JUHTIMINE

(A) FINANTSRISKID

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk (mis hõlmab valuutariski, rahavoogude ja õiglase väärtuse intressimäära riski ja hinnariski), krediidiriski ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimasele ja üritab minimeerida võimalikke ebasoodsaid mõjusid ettevõtte finantstegevusele.

Finantsriskide juhtimise eesmärk on finantsriskide maandamine ja finantstulemuste volatiilsuse vähendamine. Ettevõtte finantsriske juhitakse vastavalt juhatuse poolt heaks kiidetud põhimõtetele kontserni tasandil.

(B) TURURISKID

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Varasid ja kohustusi, mis on nomineeritud eurodes, loetakse valuutariski suhtes neutraalseteks varadeks ja kohustusteks. Valuutariski vältimiseks toimuvad arveldused valdavalt enamuses eurodes. Aruandeaastal on need nõuded ja kohustused, mis on avatud valuutariskile, ebaolulised.

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäära muutuste tõttu.

Rahavoogude intressimäära risk tekib ettevõtte ujuva intressimääraga võlakohustustest ning seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad. Ettevõtte on üks kasutamissoojuste vara rendi leping, mis on avatud intressimäära riskile. Vt ka lisa 7.

Hinnarisk on risk, et vajalike teenuste ja kaupade hinnad kasvavad ning mõjutavad kasumlikkust, hinnakujundust ning läbi selle ettevõtte väärtust. 2023. aastal kahanes Eesti majandus teist aastat järjest ning langus oli 3,5%. Inflatsioon oli Eesti Panga andmetel 2023. aastal 9,2% ning keskmine palk kasvas 11,1%. See suurendab survet ettevõtte kuludele ja mõjutab teenuste omahindu. Need tegurid süvendavad ettevõtte hinnariski ning nõuavad juhtkonnalt aktiivset riskijuhtimist ja kohanemisvõimet, et säilitada ettevõtte stabiilsus ja jätkusuutlikkus muutuv majanduskeskkonnas.

(C) KREDIIDIRISK

Krediidirisk seisneb ettevõtte võimalikus kahjus, mis on põhjustatud finantsinstrumendi teise osapoolle võimetusest oma kohustusi täita. Krediidiriskile on avatud raha pangadeposiitidel, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Aruande kuupäeva seisuga on ostjate laekumata nõuded, mille laekumise tõenäosus väike, alla hinnatud oodatava krediidikahjumi võrra. Oodatava krediidikahjumi mõõtmiseks rühmitatakse nõuded ostjatele ja lepingulised varad lähtudes krediidiriski ühistest tunnustest ning aegumise perioodist. Oodatavad krediidikahjumi määrad põhinevad viimase 36 kuu kuni 31. detsember 2023 maksedistsipliinil ning vastavatel perioodidel esinenud ajaloolistel krediidikahjumitel. Ajaloolised kahjumid on korrigeeritud eesmärgiga kajastada jooksvat ning tuleviku informatsiooni, mis puudutab makromajanduslikke faktoreid ning ostjate võimet nõuete maksmiseks. Ettevõtte on hinnanud, et SKP ja töötuse määr riikides, kus toimub selle kaupade ja teenuste müük, on kõige relevantsemad näitajad ning korrigeerib vastavalt ajaloolisi kahjumäärsid, lähtudes nende näitajate oodatavast muutusest.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31. detsembri 2023 seisuga.

Krediidiriski vähendamiseks on rakendatakse uutele sõlmitavatele rendilepingutele ettemaksu ühe kuu ulatuses.

Klientide tähtjaks tasumata võlgadega tegeleb igapäevaselt raamatupidamise- ja ärijuhtimise osakond. Ostjatele esitatud arvete laekumise tähtja ületamise korral kasutatakse kordusarvete, meeldetuletuste ja hoiatuste saatmist. Võla mittelaekumisel lõpetatakse lepingus ettenähtud tingimustel teenuse pakkumine. On kehtestatud tingimused, mille korral alustatakse võla sissenõudmist kohtu kaudu või antakse võla sissenõudmine üle inkassofirmale.

Kontserni riskijuhtimise põhimõtete kohaselt on lühiajaliselt vabu rahalisi vahendeid lubatud paigutada krediidasutuste üleöö- ja tähtjalistesse deposiitidesse ning intressi- ja rahaturufondidesse.

Lühiajaliselt vabade rahaliste vahendite paigutamisel juhendatakse järgmistest printsiipidest:

1. likviidsuse tagamine;
2. kapitali säilimine.

Ettevõtte on ühte tüüpi finantsvarasid, mille väärtust hinnatakse krediidikahju mudeli alusel: nõuded ostjate vastu. Ka muude nõuete ning raha ja raha ekvivalentide puhul on vastavalt IFRS9 standardile vajalik krediidikahju hindamine, kuid 31.12.2023 seisuga on tuvastatud krediidikahju ebaoluline. Ettevõtte rakendab IFRS9 lihtsustatud mudelit krediidikahju määramisel kõikidele nõuetele ostjate vastu, mille raames hinnatakse nõude võimalikku kahju terve nõude eluea vältel. Krediidikahju hindamiseks on kõik nõuded grupeeritud sarnaste tunnuste ja maksetähtja ületamise aja järgi. Hinnanguline kahjumäär baseerub ajaloolisele kogemusele sarnaste nõuetega kontsernis ning käesoleva perioodi kahjumile nõuete allahindlusest. Ajaloolist kahjumäära on korrigeeritud nii, et ta peegeldaks hetke ning tulevikku vaatavat informatsiooni makromajanduslike näitajate põhjal.

31.12.2023 seisuga on krediidiriskile avatud finantsvarade summa kokku 706 434 eurot, millest raha arvelduskontodel on summas 220 533 eurot ning nõuded ostjate vastu ja muud nõuded summas 485 901 eurot. 31.12.2023 seisuga on krediidiriskile avatud finantskohustuste summa kokku 338 495 eurot, millest 30 057 eurot moodustavad võlakohustused (kasutamiseõiguse vara rendikohustis) ning 308 438 eurot on võlad tarnijatele ja muud võlad.

(D) LIKVIIDSUSRISK

Likviidsusrisk on risk, et ettevõtte ei suuda oma finantskohustusi täita rahavoo puudujäägi tõttu. Likviidsusriski maandatakse erinevate finantsinstrumentidega.

Majandusaasta lõpu seisuga oli ettevõtte vabu rahalisi vahendeid 220 533 eurot.

Likviidsusriski maandamiseks on ettevõtte võimalus kasutada erinevaid finantseerimise allikaid, milleks on pangalaenu, arvelduslaenu võimalus ning ostjate nõuete pidev monitooring. Aruandepäeva seisuga ületas ettevõtte käibevara lühiajalisi kohustusi 347 123 euro võrra.

Võlakohustuste diskonteerimata rahavood jaotuvad 31.12.2023 seisuga tähtja järgi järgmiselt: 572 eurot kuulub tasumisele 1 kuu jooksul, 1 291 eurot 1-3 kuu jooksul, 5 792 eurot 3 kuu kuni 1 aasta jooksul ning 30 349 eurot 1 kuni 5 aasta jooksul. Võlakohustuste bilansiline maksumus on 30 057 eurot.

Võlad tarnijatele ja muud võlad (summas 308 438 eurot) tasumise tähtaeg jaotub 31.12.2023 seisuga järgmiselt: 166 644 eurot kuulub tasumisele 1 kuu jooksul ning 141 794 eurot 1 kuni 3 kuu jooksul.

(E) KAPITALIRISKI JUHTIMINE

Ettevõtte kõik aktsiad kuuluvad AS-ile Tallinna Lennujaam. Otsused dividendide jaotamise, aktsiakapitali suurendamise või vähendamise osas teeb ettevõtte nõukogu. Ettevõtte plaanib järgnevatel aastatel kasutada võõrkapitali põhivarasse tehtavate investeeringute finantseerimiseks.

Ettevõtte omakapital oli seisuga 31.12.2023 kooskõlas äriseadustiku nõuetega.

AS-i Airport City omakapital koosneb aktsiakapitalist summas 25 000 eurot, vabatahtlikust reservkapitalist 49 293 312 eurot ja jaotamata kasumist summas 110 302 eurot.

(F) ÕIGLASE VÄÄRTUSE HINNANGUD

Ettevõtte hinnangul ei erine bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustuste õiglased väärtused oluliselt ettevõtte bilansis seisuga 31.12.2023 kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna ettevõtte pikaajalised laenukohustused (rendikohustus) on ujuva intressimääraga, mis muutub vastavalt muutustele rahaturu intressimäärades, siis nende õiglase väärtus ei erine oluliselt bilansilisest väärtusest. Ostjate vastu suunatud lühiajaliste nõuete ja tasumata arvete jääkväärtus, millest on maha arvatud allahindlused, võrdub hinnanguliselt nende õiglase väärtusega. Ettevõtte on pikaajalised laenukohustused liigitanud õiglase väärtuse hierarhia tasemele

3. Aktiivsel turul mittekaubeldavate finantsinstrumentide (näiteks avalikud tuletisinstrumentid) õiglane väärtus määratakse hindamismeetodeid kasutades. Hindamismeetodid maksimeerivad jälgitava turu andmete asutamist seal, kus see on kättesaadav, ja toetuvad nii vähe kui võimalik üksuse spetsiifilistele hinnangutele. Kui kõik olulised instrumendi õiglase väärtuse määramiseks nõutud sisendid on jälgitavad, kajastuvad instrumendid tasemel 2, ning kui informatsioon sisendite kohta ei ole jälgitav, kajastuvad instrumendid tasemel 3.

Finantsvarade ja kohustuste väärtuse hindamiseks kasutatavad spetsiifilised hindamismeetodid hõlmavad järgmist:

- noteeritud turuhind või kaupleja pakkumishind sarnastele instrumentidele;
- intressimäära muutuste õiglane väärtus arvutatakse selliste eeldatavate tuleviku rahavoogude, mis põhinevad intressimäärade jälgitaval kõrval, nüüdisväärtusena.

OLULISED RAAMATUPIDAMISHINNANGUD

Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kasuliku eluea hindamine

Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kasuliku eluea hindamisel lähtutakse juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta, võttes sealjuures arvesse varaga seotud lepingute perioode.

Oodatava krediidikahjumi mõõtmine

Oodatava krediidikahjumi mõõtmiseks rühmitatakse nõuded ostjatele ja lepingulised varad, lähtudes krediidiriski ühistest tunnustest ning aegumisperioodist. Oodatava krediidikahjumi mõõtmise põhimõtted ning nõuete allahindlus 31.12.2023 seisuga on esitatud lisas 3.

Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse hindamine

IAS36 fikseerib viitavad asjaolud vara väärtuse languse määramiseks. Ettevõtte juhatus hindab võimalike vara väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist ettevõttes. Ettevõtte sai 2023. aastal mitterahalise sissemaksena varad, mis on hinnatud harilikus väärtuses. Ettevõtte juhatuse hinnangul ei esine asjaolusid, mis viitaksid sellele, et 31.12.2023 seisuga oleksid varad kaotanud olulise osa raha genereerimise võimest.

Rentide kajastamine

Ettevõtte juhatus on hinnanud klientidega sõlmitud üürilepingute pikkuseid ning üürilepingutes ja mitterahalise sissemaksena saadud vara opereerimise lepingus sätestatud katkestamise klausleid. Sellest tulenevalt on ettevõtte juhatus otsustanud rendile antud varasid kajastada kinnisvarainvesteeringuna. Renditulu kajastatakse lineaarselt tuluna rendiperioodi jooksul ning bilansis rendinõuet üürnike vastu ei kajastata.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	20.03.2023
Arvelduskontod	220 533	25 000
Kokku raha	220 533	25 000

Raha arvelduskontodel on pangas, mille Moody'se krediidireiting on Aa3.

Krediidiriskile avatud summa arvelduskontodest kokku 31.12.2023 seisuga on 220 533 eurot.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	425 866	425 866	
Ostjatelt laekumata arved	432 866	432 866	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-7 000	-7 000	
Nõuded seotud osapoolte vastu	60 035	60 035	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 283	1 283	4
Ettemaksed	1 399	1 399	
Kokku nõuded ja ettemaksed	488 583	488 583	

Ostjatelt laekumata arvetest on 31.12.2023 seisuga tähtaja ületanud 55 891 eurot, millest omakorda 6 088 eurot on tähtaja ületanud üle 30 päeva.

Nõuete ja ettemaksete õiglased väärtused ei erine oluliselt nende bilansilisest maksumusest. Nõuete laekumine ja ettemaksete eest saadavate teenuste ja kaupade laekumine ei ole tagatistega kaetud. Kõik ettevõtte nõuded ja ettemaksed on eurodes.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	36 340
Üksikisiku tulumaks	0	1 673
Erisoodustuse tulumaks	0	123
Sotsiaalmaks	0	3 237
Kohustuslik kogumispension	0	171
Ettemaksukonto jääk	1 283	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 283	41 544

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
20.03.2023			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Amortisatsioonikulu	-73 785	-144 603	-218 388
Muud muutused	17 785 500	31 507 812	49 293 312
31.12.2023			
Soetusmaksumus	17 785 500	31 507 812	49 293 312
Akumuleeritud kulum	-73 785	-144 603	-218 388
Jääkmaksumus	17 711 715	31 363 209	49 074 924

	20.03.2023 - 31.12.2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	498 999	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-174 306	

Ettevõtte on saanud aruandeaastal omanikult mitterahalise sissemaksena vabatahtlikku reservkapitali kolme kinnistu omandiõiguse, seitsme kinnistu hoonestusõiguse (sh kaks hoonestatud kinnistut) ning 16 kinnisvaraobjekti kasutusõiguse. Omandiõigusega maad ei amortiseerita. Hoonestusõigused on seatud tähtajaliselt (20 kuni 50 aastat) ning neid amortiseeritakse vastavalt tähtajale lineaarselt. Kasutusõiguse varad on saadud tähtajalise opereerimislepingu alusel ning amortiseeritakse lineaarselt vastavalt tähtajale. Ettevõtte tasub opereerimise õiguse kasutamise eest perioodiliselt tasu.

Kinnisvarainvesteeringute amortisatsioonimäära muutmine ühe aasta võrra mõjutaks amortisatsioonikulu 32 658 euro võrra aastas.

Kinnisvarainvesteeringute (lennukite hooldusangarid, büroohooned, garaažid, kaubaterminalid ning nende alune maa) õiglane väärtus ei erine nende bilansilisest väärtusest. Varad on arvele võetud aruandeaastal ning nende bilansiline väärtus on leitud harilikus väärtuses tehtud mitterahaliste sissemaksete põhjal. Ettevõtte on liigitanud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia tasemele 3.

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Transpordivahendid	Lõpetamata projektid	
20.03.2023			
Soetusmaksumus	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0
Ostud ja parendused	30 057	1 125	31 182
31.12.2023			
Soetusmaksumus	30 057	1 125	31 182
Akumuleeritud kulum	0	0	0
Jääkmaksumus	30 057	1 125	31 182

Transpordivahendite kirjel kajastab ettevõtte kasutamissoiguse vara, milleks on renditud sõiduk. Vara amortiseerimist alustatakse vara arvelevõtmisele järgnevast kuust, paralleelselt rendimaksete tasumisega (vt ka lisa 7).

Lisa 7 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Kasutamissoiguse vara rent	30 057	5 442	24 615	2028
Kapitalirendikohustised kokku	30 057	5 442	24 615	

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2023	
Masinad ja seadmed	30 057	
Kokku	30 057	

Ettevõtte ei erista rentniku vaatest kasutus- ega kapitalirente, ent RIK-i tehnilistest piirangutest tulenevalt on kõik kasutamissoiguse varad esitatud käesolevas lisas "Kapitalirent".

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	20.03.2023 - 31.12.2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	498 999	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	315 303	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	31 363 209	5
Kokku	31 363 209	

Üüripindade puhul on sõlmitud lühikese etteteatamise ajaga üürilepingud. Spetsiaalselt üürnike tingimustele ehitatud või üürnike tarbeks kohandatud hoonetes on kasutusel tähtajalised üürilepingud, mille lõpetamine toimub poolte kokkuleppel või pikema ette teatamise tähtajaga. Kinnisvarainvesteeringute tavapärase hooldus- ja remondikohustused lasuvad ettevõttel kui rendileandjal. Spetsiifiliste erisüsteemide hooldus- ja remondikohustus lasub üldjuhul rentnikul.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 440	2 440	
Võlad töövõtjatele	6 569	6 569	
Võlad seotud osapooltele	305 751	305 751	16
Maksuvõlad	41 544	41 544	4
Saadud ettemaksed	247	247	
Muud saadud ettemaksed	247	247	
Kokku võlad ja ettemaksed	356 551	356 551	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Ettevõttel oli 31.12.2023 seisuga sõlmitud ehituslepingutest tulenevaid siduvaid tulevikukohustusi põhivara ehitamiseks summas 8 miljonit eurot.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	20.03.2023
Aktsiakapital	25 000	25 000
Aktsiate arv (tk)	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 110 302 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 88 242 eurot ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 22 060 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	20.03.2023 - 31.12.2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes	
Müük Euroopa Liidu riikidele	
Eesti	713 138
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	713 138
Kokku müügitulu	713 138
Müügitulu tegevusalade lõikes	
Kinnisvarainvesteeringute üür	498 999
Üürnikele osutatavad muud teenused	214 139
Kokku müügitulu	713 138

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	20.03.2023 - 31.12.2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-225 447
Üür ja rent	-39 230
Muud	-643
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-265 320

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	20.03.2023 - 31.12.2023
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-7 000
Juhtimisteenus	-72 581
Turunduskulud	-7 077
Muud	-13 215
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-99 873

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	20.03.2023 - 31.12.2023
Palgakulu	-14 197
Sotsiaalmaksud	-4 685
Erisoodustused	-325
Kokku tööjõukulud	-19 207

Ettevõttes töölepingulisi töötajaid seisuga 31.12.2023 ei olnud. Ettevõttel on üks nõukogu liige, kelle töö tasustatakse ning alates detsember 2023 üks juhatuse liige, kelle töö tasustatakse.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Tallinna Lennujaam
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Tallinna Lennujaam
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 063	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	22 673	3
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 300	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 036	
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	305 750	9
Kokku võlad ja ettemaksed	305 750	

MÜÜDUD	20.03.2023 - 31.12.2023
	Teenused
Emaettevõtja	4 063
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 894
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 893
Kokku müüdud	77 850

OSTETUD	20.03.2023 - 31.12.2023
	Teenused
Emaettevõtja	345 365
Kokku ostetud	345 365

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	
	20.03.2023 - 31.12.2023
Arvestatud tasu	14 197
*arvestatud tasud ei sisalda sotsiaalmaksu	

Laenuõuded ja -kohustused seotud osapooltega 31.12.2023 seisuga puuduvad. Aruandeperioodil laene saadud ega antud ei ole. Tehingud seotud osapooltega on teostatud turuhindades ning nõuetes seotud osapooltega ei ole tehtud allahindlusi.

AS-i Airport City kui riigiraamatupidamiskohustustase aruandes ei ole avalikustatud tehinguid teiste riigiraamatupidamiskohustustlastega, kohaliku omavalitsuse üksuste ja avalik-õiguslike isikutega, v.a lennundusettevõtetega.

Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel ettevõttele lahkumishüvitiste maksmise kohustust ei teki.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.03.2024

AS Airport City (registrikood: 16698988) 20.03.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI TURKIN	Juhatuse liige	28.03.2024
TEET RAUDSEP	Juhatuse liige	28.03.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Airport City aktsionärile

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Airport City (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilansi seisuga 31. detsember 2023;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulist teavet arvestuspõhimõtete kohta ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni, sealhulgas tegevusaruannet.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Tegevusaruande osas teostasime ka audiitortegevuse seaduses sätestatud protseduurid. Nimetatud protseduuride hulka kuulub kontroll, kas tegevusaruanne on olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega ning on koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Tuginedes auditi käigus tehtud töödele, on meie arvates:

- tegevusaruandes toodud informatsioon olulises osas kooskõlas raamatupidamise aastaaruandega selle aasta osas, mille kohta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud; ja
- tegevusaruanne koostatud raamatupidamise seaduse nõuete kohaselt.

Pidades silmas auditi käigus saadud teadmisi ja arusaamu Ettevõttest ja selle keskkonnast, oleme lisaks kohustatud avaldama, kui oleme tuvastanud olulisi väärkajastamisi tegevusaruandes, millest saime teadlikuks enne käesoleva audiitori aruande kuupäeva. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

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

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt, ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatuse kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatuse kavatses Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infore, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Janno Hermanson
Vandeauditor, litsents nr 570

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Tatari 1, 10116 Tallinn

28. märts 2024
Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

AS Airport City (registrikood: 16698988) 20.03.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO HERMANSON	Vandeaudiitor	28.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 302
Kokku	110 302
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	107 802
Kokku	110 302

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	110 302
Kokku	110 302
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	107 802
Kokku	110 302

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	612213	85.85%	Jah
Elektrienergia jaotus	35131	100925	14.15%	Ei