

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Aktsiaselts ECE European City Estates

registrikood: 11059628

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Liivalaia tn 13

postisihthnumber: 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 2024. aasta tegevusest

2024. aastal tegeles ettevõtte aktiivselt Liivalaia tn 13 büroohoonesse uute üürnike otsimisega, olemasolevate üürilepingute pikendamisega ja hoone renoveerimistööde teostamisega. Sama tegevusega jätkatakse ka järgneval majandusaastal.

2024. aasta majandusnäitajad

Aktsiaseltsi müügitulu oli 2024. aastal 1 401 447 eurot, mille moodustas hoone renditulu ja kommunaalteenused. 2024. aasta kasum oli 1 016 957 eurot, mis sisaldab kinnisvarainvesteeringu üleshindlust summas 488 442 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2024	2023
Müügitulu (tuh eur)	1 401	1 421
Brutokasumimäär	71%	62%
Puhaskasum (-kahjum) (tuh eur)	1 017	-524
Likviidsuskordaja	4,18	3,89

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 2024. aastal ei olnud.

Aktsiaseltsi eesmärgid 2025

Järgmisel majandusaastal on eesmärk jätkata oma põhitegevusega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Luman
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	278	7 246	
Nõuded ja ettemaksed	2 454 940	2 209 043	2
Varud	11 614	1 117	
Kokku käibevarad	2 466 832	2 217 406	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	172 000	172 000	4
Nõuded ja ettemaksed	7 346 534	6 579 163	2
Kinnisvarainvesteeringud	13 850 000	13 230 000	3
Immateriaalsed põhivarad	1 065	1 065	
Kokku põhivarad	21 369 599	19 982 228	
Kokku varad	23 836 431	22 199 634	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	317 945	311 118	4
Võlad ja ettemaksed	272 868	258 587	5
Kokku lühiajalised kohustised	590 813	569 705	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 862 848	8 264 116	4
Kokku pikaajalised kohustised	8 862 848	8 264 116	
Kokku kohustised	9 453 661	8 833 821	
Omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	63 912	63 912	7
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 295 510	13 819 345	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 016 957	-523 835	
Kokku omakapital	14 382 770	13 365 813	
Kokku kohustised ja omakapital	23 836 431	22 199 634	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	1 401 447	1 421 214	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-407 048	-538 481	9
Brutokasum (-kahjum)	994 399	882 733	
Turustuskulud	-13 345	-10 244	
Üldhalduskulud	-39 480	-11 350	
Muud äritulud	488 442	3 988	3
Muud ärikulud	-5 028	-1 027 168	
Äriksusum (kahjum)	1 424 988	-162 041	
Intressitulud	254 465	240 222	
Intressikulud	-662 496	-602 016	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 016 957	-523 835	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 016 957	-523 835	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 424 988	-162 041	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-488 442	1 024 973	3
Kokku korrigeerimised	-488 442	1 024 973	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 468	-112 371	2
Varude muutus	-10 497	2 721	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-15 788	109 907	5
Kokku rahavood äritegevusest	916 729	863 189	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-131 558	-224 973	3
Antud laenud	-772 011	0	10
Laekunud intressid	6 740	71	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-896 829	-224 902	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	797 899	105 000	4;10
Saadud laenude tagasimaksed	-192 340	-199 874	4
Makstud intressid	-632 427	-567 139	4
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-26 868	-662 013	
Kokku rahavood	-6 968	-23 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 246	30 972	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 968	-23 726	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	278	7 246	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	1 016 957	1 016 957
31.12.2024	63 912	6 391	14 312 467	14 382 770

Informatsioon aksiakapitali kohta on toodud lisades 6 ja 7.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS ECE European City Estates 2024. 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.

Ettevõtte kasumiaruanne on koostatud raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, euro täpsusega.

AS ECE European City Estates on koostanud keskmise suurusega ettevõtja aruande.

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. Ostjalt 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 õiglases 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.

Maksustamine

Eesti tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustus, mis võib tekkida, kui ettevõtte maksab kogu jaotamata kasumi välja dividendidena, on avalikustatud lisas 6.

Eestis on lisaks kehtestatud ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.
- Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.

- Ettevõtete teenitud kasumile rakendub 2% maks alates 2026. aastast. Ettevõtted peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Julgeolekumaksu eesmärk on katta riigi kaitsevõime tugevdamise kulutusi ja rahastada julgeolekuga seotud investeeringuid.

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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodi või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva, 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)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	49 849	49 849	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 837 303	0	1 837 303	10
Laenunõuded	5 509 231	0	5 509 231	10
Intressinõuded	2 405 091	2 405 091	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 801 474	2 454 940	7 346 534	

	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	

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	
31.12.2023	13 230 000
Ostud ja parendused	131 558
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	488 442
31.12.2024	13 850 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 101 280	1 057 406
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	407 048	538 481

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

31.12.2024 seisuga on juhatusele kinnisvaraobjekti väärtuse hinnangu tulemusel, suurendanud ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust 488 442 euro võrra, mis kajastub kasumiaruandes real muud äritulud.

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 lisa 4, 8 ja 9.

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	8 595 443	194 945	210 341	8 190 157	4.25+6k Euribor	EUR	17.10.2029
Laenud seotud osapooltelt	585 350	123 000	462 350	0	5%	EUR	2025-2028
Pikaajalised laenud kokku	9 180 793	317 945	672 691	8 190 157			
Laenukohustised kokku	9 180 793	317 945	672 691	8 190 157			

	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
Laenud seotud osapooltelt	585 350	123 000	462 350	0	5%	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			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Kokku	13 850 000	13 230 000

Aruandeaastal saadi pangalaenu juurde 797 899 eurot. Tagastati pangalaene 192 340 eurot (2023. aastal 199 874 eurot) ja intresse tasuti 632 427 eurot (2023. aastal 567 139 eurot). Pangalaenu intressimäär on seotud 6-kuu Euriboriga.

Laenude tagatiseks on:

- 1) Ühishüpoteegid kinnistutele Liivalaia 13 ja Tatari 38 kogusummas 12 300 000 eurot
- 2) Väärtpaberipant Nordecon AS aktsiatele 16 461 539 tk
- 3) Hoiusepant summas 172 000 eurot, intress 0.05%, kehtivusajaga 03.10.2022-22.10.2025

Tagatiseks panditud varade bilansiline väärtus on avalikustatud lisa 3.

Täiendav info laenu- ja intressikohustuste kohta on avalikustatud seotud osapoolte lisa 10.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	66 825	66 825	
Maksuvõlad	15 017	15 017	
Saadud ettemaksed	58 571	58 571	
Võlad emaettevõttele	4	4	10
Võlad kontserniettevõtetele	19 889	19 889	10
Intressivõlad	112 562	112 562	
Kokku võlad ja ettemaksed	272 868	272 868	
	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	

Maksuvõlad sisaldavad käibemaksuvõlga 15 014 eurot (2023. aastal 12 341 eurot) ja saastetasu 3 eurot (2023. aastal 4 eurot).

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

Tulumaks
Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 oli 14 312 467 eurot (2023. aastal 13 295 510 eurot). Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 148 743 eurot (2023. aastal 2 659 102 eurot), seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 11 163 724 eurot (2023. aastal 10 636 408 eurot). Tulenevalt laenulepingu tingimustest eksisteerivad piirangud dividendide väljamaksmisel.

Lisa 7 Aktsiakapital
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
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 aktsionäriks õiguse osaleda aktsionäride üldkoosolekul ning kasumi ja seltsi lõpetamisel allesjäänud vara jaotamisel.

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 401 447	1 421 214
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 401 447	1 421 214
Kokku müügitulu	1 401 447	1 421 214
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	1 101 280	1 057 406
Kommunaalteenused	291 674	357 065
Muud	8 493	6 743
Kokku müügitulu	1 401 447	1 421 214

Aruandeperioodil on seotud osapooltele müüdud teenuseid kajastatud renditulu real summas 374 198 eurot ja kommunaalteenuste real 66 771 eurot (2023. aastal on renditulu kajastatud 427 155 eurot ja kommunaalteenuseid 122 109 eurot). Vt lisa 10.

Täiendavat infot rendipindade bilansilise maksumuse kohta saab lisast 3.

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	407 048	538 481	3
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	407 048	538 481	

Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulude real on kajastatud aruandeperioodil seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 27 781 eurot (2023. aastal 26 136 eurot). Vt lisa 10.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Nordic Contractors
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	OÜ Luman ja Pojad
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	2 272 011	2 040 313	2
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	132 656	111 306	2

Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	424	5 747	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 405 091	2 157 366	
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	69 623	47 086	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	21 119	3 493	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	16 565	10 312	
Kokku võlad ja ettemaksed	107 307	60 891	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	6 901 534	6 134 163	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	7 346 534	6 579 163	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	443 350	443 350	4
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	19 000	19 000	4
Kokku laenukohustised	462 350	462 350	

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

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	4 292 220	772 011	5 064 231	231 698	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	420 000	0	420 000	21 350	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 000	0	25 000	1 271	
Kokku antud laenud	4 737 220	772 011	5 509 231	254 319	2

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	357 350	86 000	443 350	21 054	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19 000	19 000	272	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 000	0	123 000	6 235	
Kokku laenukohustised	480 350	105 000	585 350	27 561	4

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	443 350	0	443 350	22 537	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	19 000	0	19 000	966	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	123 000	0	123 000	6 252	
Kokku laenukohustised	585 350	0	585 350	29 755	4

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	440 969	0	549 264
Kokku müüdid	0	440 969	0	549 264

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Emaettevõtja	0	13	0	16
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 226	32 211	1 578	32 211
Kokku ostetud	3 226	32 224	1 578	32 227

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

2024. aastal toimunud ühinemise tulemusena muutus AS ECE European City Estates emaettevõtja. Seetõttu on seotud osapoolega AS Arealis Holding tehtud tehingud kajastatud kuni 30.09.2024 ning alates 01.10.2024 tehtud tehingud on seotud uue emaettevõtjaga AS Nordic Contractors.

Laen summas 123 000 eurot on lühiajaline, tähtajaks 31.12.2025.
Pikaajaliste laenude tähtajad on 31.01.2027, 31.10.2027 ja 31.01.2028.

Täiendavat infot nõuete ja ettemaksete, antud laenude, laenukohustuste ning võlgade ja ettemaksete kohta saab lisadest 2, 4 ja 5. Vt ka lisasid 8 ja 9.

Juhatuse ja nõukogu liikmetele töötasu ei arvestatud ja väljamakseid ei tehtud. Põhikohaga ja töövõtulepingu alusel töötajaid 2023. ega 2024. aastal ei olnud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2025

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRE LUMAN	Juhatuse liige	11.04.2025
TOOMAS LUMAN	Juhatuse liige	11.04.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts ECE European City Estates aktsionärile

Arvamus

Oleme auditeerinud Aktsiaselts ECE European City Estates (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 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 31.12.2024 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/
Liisa Piirsalu
Vandeaudiitori number 709

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri 4, Tallinn 10151
17.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts ECE European City Estates (registrikood: 11059628) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	17.04.2025
LIISA PIIRSALU	Vandeaudiitor	17.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 295 510
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 016 957
Kokku	14 312 467

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	1401447	100.00%	Jah