

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: East Capital Real Estate AS

registrikood: 11085028

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Viru väljak 2

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6406650

faks: +372 6406660

e-posti aadress: realestatebaltic@eastcapital.com

veebilehe aadress: www.eastcapital.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Kasutusrent	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Aktsiakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

2024. aasta oli ettevõttele seitsmeteistkümnes tegevusaasta, mil East Capital Real Estate AS (edaspidi "ECRE") jätkas oma peamisel tegevusalal, East Capital Baltic Property Fondide kinnisvarade valitsemine. Lisaks osutab ettevõtte administratiivteenuseid Fondi kinnisvara ettevõtetele.

East Capital Real Estate AS on East Capital Holding AB tütarettevõtte. ECRE peakontor asub Tallinnas ning esindused Riias ja Vilniuses. Ettevõtte juhtkond on pidevas kontaktis oma kõigi, enam kui 550 üürnikuga ning hoiab end jooksvalt kursis kinnisvaraturul toimuvaga. Otsene kohalolek tegutserval turgudel ning pidev kontakt üürnikuga on võimaldanud ECRE-l juhtida East Capital Baltic Property Fondi varasid efektiivselt ka majanduslikult keerukatel aegadel.

ECRE-I ja grupi ettevõtetel on spetsialiseerunud kinnisvaranõustajad ja analüüsi meeskond Stockholmis, kellel on lai kogemus kinnisvarainvesteeringute ja -arendustega Balti riikides ja Lääne-Euroopas.

ECRE aruande koostamise seisuga oli kokku 20 objekti, millest 12 asub Eestis, 5 Lätis ja 3 Leedus.

East Capital Baltic Property Fund AB (edaspidi "ECBPF") on loodud 2005 aastal, Rootsi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF teeb investeeringuid üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 55,1 miljonit eurot. Fondi kestvus on planeeritud kuni 30.06.2027. ECBPF-i väikeosanikke hõlmava ettevõtte East Capital Baltic Property Fund Investors AB osad on vabalt kaubeldavad.

East Capital Baltic Property Fund III (edaspidi "ECBPF III") on loodud detsembris 2015, Luksemburgi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECBPF III investeerib üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse Balti riikides. Fondi investeerimisperiood on lõppenud, osanike poolt on fondi investeeritud 89 miljonit eurot ning oodatav tootlus on 10%. Fondi kestvus on planeeritud 8+2 aastat.

East Capital Baltic Property Fund IV (edaspidi "ECRE IV") on loodud novembris 2019, ning on Luksemburgi seadustel põhinev piiratud riskiprofiiliga kinnisvarafond. ECRE IV investeerib üksnes ärikinnisvara rahavoo objektidesse peamiselt Tallinnas, Riias ja Vilniuses. Fondi investeerimisperiood on neli aastat, osanike poolt investeeritakse fondi eelduslikult 200 miljonit eurot ning oodatav tootlus rahavoo objektidel on vähemalt 10% aastas. Fondi kestvus on 10+2 aastat.

Tulud, kulud ja kasum

ECRE 2024.a. müügitulu oli 2 934 tuhat eurot, mis koosnes valitsemistasust ja raamatupidamisteenuse tasudest. Ettevõtte peamised kulutused olid tööjõukulud ja sisseostetavad konsultatsioonid.

Peamised finantssuhtarvud	2024	2023
Müügitulu (tuh eurot)	2 934	2 506
Puhaskasum/-kahjum (tuh eurot)	420	-517
Puhasrentaablus (%)	14,3	-20,6
ROA (%)	26,5	-34,9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
- ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

Ettevõttes töötas 2024 detsembri seisuga viisteist palgalist töötajat, kelle töötasudeks koos kaasnevate maksudega arvestati 1 195 tuh. eurot (2023: 1 104 tuh. eurot). 2024. aastal koosnes juhatus kahest liikmest, kellele arvestati tasudeks koos kaasnevate maksudega kokku 313 tuh. eurot (2023: 756 tuh. eurot). Nõukogu tööd ei tasustatud ning nõukogu liikmetele nende volituste lõppemise korral hüvitist ei maksta.

Valuutakursside ja intressimäärade muutumise risk

Ettevõtte enamus tulusid on euro põhised ning kulud klientide ja teenuse osutajatega toimuvad peamiselt eurodes, mistõttu valuutakursirisk on madal.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

East Capital Real Estate ASi 2025. aasta eesmärgiks on olemasolevate kinnisvarafondide varade efektiivne majandamine. Endiselt tuleb olemasolevate fondide juhtimisel pöörata tähelepanu igapäevaste rahavoogude juhtimisele ja paindlikkusele, et kiiresti muutuv keskkonnas paindlikult turu olukorraga parimal viisil kohaneda.

Madis Raidma

Martin Otsa

Juhatusel liige

Juhatusel liige

/digitaalselt allkirjastatud/

/digitaalselt allkirjastatud/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	245 065	143 794	
Nõuded ja ettemaksed	1 261 911	1 256 848	2
Kokku käibevarad	1 506 976	1 400 642	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	76 284	78 915	4
Materiaalsed põhivarad	1 313	2 391	5
Kokku põhivarad	77 597	81 306	
Kokku varad	1 584 573	1 481 948	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 074 769	1 483 031	7
Kokku lühiajalised kohustised	1 074 769	1 483 031	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	91 255	0	7
Kokku pikaajalised kohustised	91 255	0	
Kokku kohustised	1 166 024	1 483 031	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	264 000	264 000	8
Kohustuslik reservkapital	28 121	28 121	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-293 204	223 937	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	419 632	-517 141	
Kokku omakapital	418 549	-1 083	
Kokku kohustised ja omakapital	1 584 573	1 481 948	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	2 934 045	2 506 099	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-656 403	-587 720	10
Brutokasum (-kahjum)	2 277 642	1 918 379	
Turustuskulud	-3 441	-4 107	
Üldhalduskulud	-1 871 949	-2 218 778	11
Muud äritulud	194	0	
Muud ärikulud	0	-3 434	
Ärikasum (kahjum)	402 446	-307 940	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-2 631	-2 103	4
Intressitulud	4 400	32 105	
Intressikulud	-368	-1 798	
Muud finantstulud ja -kulud	15 785	-13 469	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	419 632	-293 205	
Tulumaks	0	-223 936	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	419 632	-517 141	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

East Capital Real Estate AS (edaspidi: ettevõtte) 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standardiga (EFS). Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ning tegemist on väikeettevõtte aastaaruandega.

Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud aastaaruannet, tuginedes Raamatupidamise seaduse §29 punktile 5.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse bilansis lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. panga arvelduskontodel olev raha ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Ettevõtte arvestusvaluuta on euro. Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeval ümber arvestusvaluutasse aruandekuupäeval kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglase väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil.

See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglase väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Investeeringu bilansilise väärtuse võimalikku langust kontrollitakse juhtudel, kui mingid sündmused või asjaolude muutumine näitavad, et vara kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui sellised asjaolud on olemas, viib ettevõtte läbi vara kaetava väärtuse hindamise. Kui hinnanguline kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, siis hinnatakse investeering alla kuni kaetava väärtuseni (kõrgem kahest: kasutusväärtus ja õiglase väärtus miinus müügikulutused). Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi finantskuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatel laekumata arved hinnatakse tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kajastatakse üldhalduskuludes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 900 EUR

Rendid

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

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustise eluea jooksul.

Finantskohustistega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud".

Finantskohustise kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte lasub enne aruandekuupäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustis, kohustise realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustised, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustistena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi.

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

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt lähtudes sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

Kulud

Kulude kajastamisel on rakendatud tekkepõhisuse printsiipi. Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulud, mis tehakse äritegevuse käigus, on kas perioodikulud või ettemakstud kulud. Kulutused, mis on aruandeperioodist pikemad, kuuluvad periodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Maksustamine

Vastavalt Eesti tulumaksuseadusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete jaotamata kasumit. Tulumaksuga maksustatakse kasumi jaotamist, sealhulgas dividendide maksmist.

2024. aastal oli kehtiv tulumaksumäär 20% (20/80 makstavatest netodividendidest) ning kehtis erikord, mis nägi ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Alates 1. jaanuarist 2025 on dividendide tulumaksumäär 22% (22/78 makstavatest netodividendidest). Regulaarsetele kasumijaotistele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) on kaotatud ning kõigile dividendidele rakendub ühtne maksustamine.

Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Dividendide maksmisega seotud maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse suurus on avalikustatud lisa 8.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud East Capital Real Estate AS-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel:

Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise valitseva mõju all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid valitseb sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt valitsev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;

- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte valitseva või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid aruandekuupäeva, 31. detsember ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	164	164	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 194 222	1 194 222	13
Muud nõuded	56 845	56 845	
Viitlaekumised	56 845	56 845	
Ettemaksed	10 680	10 680	
Tulevaste perioodide kulud	10 680	10 680	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 261 911	1 261 911	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 172 362	1 172 362	13
Muud nõuded	76 321	76 321	
Viitlaekumised	76 321	76 321	
Ettemaksed	8 165	8 165	
Tulevaste perioodide kulud	8 165	8 165	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 256 848	1 256 848	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 211	27 088
Üksikisiku tulumaks	12 479	12 247
Erisoodustuse tulumaks	964	225 671
Sotsiaalmaks	22 767	23 722
Kohustuslik kogumispension	1 070	1 264
Töötuskindlustusmaksed	1 060	1 065
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 551	291 057

Lisa 7.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Muud		
31.12.2022		81 018	81 018
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		-2 103	-2 103
31.12.2023		78 915	78 915
Kajastatud õiglases väärtuses		78 915	78 915
			Kokku
	Muud		
31.12.2023		78 915	78 915
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest		-2 631	-2 631
31.12.2024		76 284	76 284
Kajastatud õiglases väärtuses		76 284	76 284

24.02.2005 osteti East Capital Baltic Property Fund AB ja East Capital Baltic Property Investors AB aktsiaid summas 66 000 eurot. Kuigi osalus East Capital Baltic Property Fundis ületab 50%, ei ole seda investeeringut kajastatud tütarettevõttena, kuna vastavalt aktsionäride lepingule ja valitsemislepingule ei ole ettevõtte selle fondi finants- ja äriliste otsuste üle sisulist kontrolli.

Pikaajaliste finantsinvesteeringute õiglase väärtuse määramise aluseks on võetud väärtpaberiportfelli halduri poolt antud noteering seisuga 31.12.2024.

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	31 280	31 280
Akumuleeritud kulum	-26 488	-26 488
Jääkmaksumus	4 792	4 792
Amortisatsioonikulu	-2 401	-2 401
31.12.2023		
Soetusmaksumus	31 280	31 280
Akumuleeritud kulum	-28 889	-28 889
Jääkmaksumus	2 391	2 391
Ostud ja parendused	962	962
Amortisatsioonikulu	-2 040	-2 040
31.12.2024		
Soetusmaksumus	32 242	32 242
Akumuleeritud kulum	-30 929	-30 929
Jääkmaksumus	1 313	1 313

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2024	2023
Kasutusrendikulu	126 949	131 446

Ettevõtte rentis kasutusrendi tingimustel nelja sõiduautoot ning üüris kontorit Tallinnas ja Vilniuses.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	17 736	17 736	0	
Võlad töövõtjatele	192 339	192 339	0	
Võlad seotud osapooltele	690 820	690 820	0	13
Maksuvõlad	39 551	39 551	0	3
Muud võlad	225 578	134 323	91 255	
Muud viitvõlad	225 578	134 323	91 255	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 166 024	1 074 769	91 255	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	41 905	41 905	0	
Võlad töövõtjatele	150 019	150 019	0	
Võlad seotud osapooltele	495 025	495 025	0	13
Maksuvõlad	291 057	291 057	0	3
Muud võlad	505 025	505 025	0	
Muud viitvõlad	505 025	505 025	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 483 031	1 483 031	0	

2024.a. on kajastatud muude viitvõlgade all väljamaksmata boonuseid summas 182 032 EUR (2023: 455 079 EUR) ja muid viitvõlgasid 43 546 EUR (2023: 49 946 EUR).

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital	264 000	264 000
Aktsiate arv (tk)	440 000	440 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Ettevõtte tingimuslik tulumaksukohustus

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2024. a moodustab 126 429 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustise summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 27 814 eurot. Seega saab dividendidena välja maksta 98 615 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustise arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2024. a.

2023. aastal maksti dividendide 895 743 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	198 454	191 059
Rootsi	505 279	538 933
Luksemburg	2 118 249	1 663 554
Leedu	35 240	35 730
Läti	76 823	76 823
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 934 045	2 506 099
Kokku müügitulu	2 934 045	2 506 099
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Juhtimisteenus	2 502 847	2 081 806
Raamatupidamisteenus	336 162	324 296
Muu tulu	95 036	99 997
Kokku müügitulu	2 934 045	2 506 099

Tehingud seotud osapooltega on välja toodud lisas 13.

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Juhtimisteenuse lepinguga seonduvad kulud	-626 403	-557 720	13
Konsultatsiooniteenus	-30 000	-30 000	13
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-656 403	-587 720	

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Üür ja rent	-86 841	-86 034	
Mitmesugused bürookulud	-46 440	-49 144	
Lähetuskulud	-10 813	-18 831	
Koolituskulud	-10 245	-16 483	
Tööjõukulud	-1 508 659	-1 860 868	12
Amortisatsioonikulu	-2 040	-2 410	5
Muud	-192 734	-173 585	
Juriidiline teenindus ja konsultatsioonikulud	-14 177	-11 423	
Kokku üldhalduskulud	-1 871 949	-2 218 778	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Palgakulu	-1 187 839	-1 448 309	
Sotsiaalmaksud	-320 820	-412 559	
Kokku tööjõukulud	-1 508 659	-1 860 868	11
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	16	16	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Töölepingu alusel töötav isik	14	14	
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	2	2	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	East Capital Holding AB
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Rootsi
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Cadre Invest SA
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Luxembourg

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 018	31 855	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 191 204	1 140 507	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 194 222	1 172 362	2
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	690 820	495 025	
Kokku võlad ja ettemaksed	690 820	495 025	7

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 255 000	0	-1 255 000	0	29 921	
Kokku antud laenud	1 255 000	0	-1 255 000	0	29 921	

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	120 681	120 681
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	192 787	169 880
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 620 577	2 215 537
Kokku müüdud	2 934 045	2 506 098

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	626 403	557 720
Kokku ostetud	626 403	557 720

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	313 082	755 925

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2025

East Capital Real Estate AS (registrikood: 11085028) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MADIS RAIDMA	Juhatuse liige	25.06.2025
Martin Otsa	Juhatuse liige	25.06.2025

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

East Capital Real Estate AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud East Capital Real Estate AS (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkeb 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 arvamus. 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/
Helen Veetamm
Vandeaudiitori number 606

/digitaalselt allkirjastatud/
Helen Volmer
Vandeaudiitori number 743

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

25.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

East Capital Real Estate AS (registrikood: 11085028) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELEN VEETAMM	Vandeaudiitor	25.06.2025
HELEN VOLMER	Vandeaudiitor	25.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-293 204
Aruandeaasta kasum (kahjum)	419 632
Kokku	126 428
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	126 428
Kokku	126 428

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	2502847	85.30%	Jah
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	EMTAK 2025	431198	14.70%	Ei