

AS Airport City aastaaruanne 2024

Tegevusaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne



Sisukord

Tegevusaruanne	3	LISA 14. Viitvõlad töötajatele	34
Raamatupidamise aastaaruanne	9	LISA 15. Omakapital	35
Finantsseisundi aruanne	10	LISA 16. Müügitulu	35
Koondkasumiaruanne	11	LISA 17. Kaubad, materjal ja teenused	35
Rahavoogude aruanne	12	LISA 18. Mitmesugused tegevuskulud	36
Omakapitali muutuste aruanne	13	LISA 19. Tööjõukulud	36
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14	LISA 20. Finantstulud ja -kulud	36
LISA 1. Üldine informatsioon	14	LISA 21. Tingimuslikud ning siduvad tulevikukohustised	37
LISA 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestus- ja aruandluspõhimotetest	14	LISA 22. Tehingud seotud osapooltega	37
LISA 3. Finantsriskide juhtimine	22	LISA 23. Tegevuse jätkuvus	38
LISA 4. Olulised raamatupidamishinnangud	26	Kasumi jaotamise ettepanek	39
LISA 5. Materiaalne põhivara	27	Majandusaasta aruande allkirjad	39
LISA 6. Kinnisvarainvesteeringud	28	Sõltumatu vandeaudiitori aruanne	40
LISA 7. Kasutusrent	30	AS Airport City müügitulu vastavalt EMTAK 2025-le	42
LISA 8. Nõuded ja ettemaksed	31		
LISA 9. Finantsinstrumendid	31		
LISA 10. Raha ja raha ekvivalendid	32		
LISA 11. Võlakohustised	32		
LISA 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad	33		
LISA 13. Maksuvõlad	34		

Tegevusaruanne

Ülevaade ettevõttest

AS-i Airport City asutaja ja aktsiate omanik on Aktsiaselts Tallinna Lennujaam (edaspidi: AS Tallinna Lennujaam).

AS Tallinna Lennujaam ning selle tütarettevõtted AS Tallinn Airport GH ja AS Airport City moodustavad kontserni Tallinna Lennujaam.

2023. aasta kevadel loodud AS-i Airport City eesmärk on luua lennundusega seotud ettevõtetele toimiv ja funktsionaalne ärikeskkond koos tänapäevase taristuga ning sellega toetada lennunduse arengut.

Airport City juhindub oma tegevuses Eesti Vabariigi õigusaktidest ja oma põhikirjast. Ettevõtte põhitegevusala on põhikirja alusel enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus. Igapäevategevuse eesmärk on arendada ja hallata lennujaama ümbruses paiknevat ärikinnisvara.

Riigile kuuluva äriühinguna lähtub AS Airport City juhtimisel Heast Ühingujuhtimise Tavast. Ettevõtte Hea Ühingujuhtimise Tava aluseks on emaettevõtte AS Tallinna Lennujaam Hea Ühingujuhtimise Tava, mis on avalikustatud Tallinna Lennujaama kodulehel.

Airport City juhtimissüsteem on emaettevõtte omaga lõimitud. Tegevuses juhendatakse kolmest põhiväärtusest: olla avatud, usaldusväärne ja hooliv.

Ettevõtte juhtimine

AS-i Airport City üldkoosolek on AS-i Tallinna Lennujaam juhatus.

AS-i Airport City juhatuse tegevuse üle teeb järelevalvet AS-i Airport City nõukogu, kes nimetab juhatuse ametisse ja määrab juhatuse liikmete tegevuse tasu.

Nõukogu volitused ja vastutus tulenevad äriühingu põhikirjast.

AS-i Airport City korralisel üldkoosolekul 11.06.2024 kinnitati 2023. aasta majandusaasta auditeeritud aruanne, kasumi jaotamise ettepanek ja audiitori järeldusotsus.

AS-i Airport City nõukogu

Ettevõtte nõukogu on neljaliikmeline. Nõukogu esimees on Riivo Tuvike ning liikmed on Eero Pärgmäe, Tarmo Karotam ja Andres Aavik, kellest viimase kahe töö nõukogu liikmena on tasustatud.

Nõukogu tööjõukulud kokku ilma sotsiaalmaksudeta olid 16 857 eurot.

2024. aastal toimus 11 nõukogu koosolekut, kus:

- anti juhatusele volitused teha AS-i Airport City ja AS-i Tallinna Lennujaam vahelise ärikinnisvara üürimise lepingute opereerimise mitterahalise sissemaksena üleandmise tehing ning anti juhatusele nõusolek võtta varad mitterahalise sissemaksena vastu AS-i Airport City vabatahtlikkusse reservkapitali;
- anti juhatusele volitus sõlmida korraldatud konkursside alusel ehituslepingud kahe kaubaterminali ning lennukite remondi- ja hooldusangaride projekteerimiseks ja ehitamiseks Tallinna lennujaama lõunaalale;

- anti juhatusele volitus sõlmida Tallinna lennujaama lõunaala investeringute tegemiseks emaettevõttega laenuleping;
- kinnitati AS-i Airport City 2025.–2030. aasta strateegilised eesmärgid ja investeringute plaan;
- rahuldati AS-i Airport City juhatuse esimehe Teet Raudsepa tagasiastumistaotlus ja nimetati uue juhatuse esimehena ametisse Veiko Keenberg.

AS-i Airport City juhatus

AS-i Airport City juhatuse esimehe nimetab ametisse ettevõtte nõukogu.

Ettevõtte juhatus on kaheliikmeline. Juhatusse kuuluvad AS-i Airport City juhatuse esimees ja AS-i Tallinna Lennujaam juhatuse liige Anneli Turkin.

AS-i Airport City juhatuse esimees oli kuni 29.11.2024 Teet Raudsep ja alates 01.12.2024 on juhatuse esimees Veiko Keenberg.

Juhatusel liikmeks olemise eest AS-i Tallinna Lennujaam juhatuse liikmele tasu ei maksta. AS-i Airport City juhatuse esimehe töö on tasustatud.

Aruandlus

AS-i Airport City juhatus koostab majandusaasta finantsaruande, järgides rahvusvahelisi finantsaruandluse standardeid (IFRS), nii nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt. Aruannet kontrollivad audiitor ja ettevõtte nõukogu.

Eetika

Kontsernis on kokku lepitud ettevõtete nimel tegutsemise reeglid. Hea ärieetika normdokumendiga tutvumine ja koolituse läbimine on kõikidele kontserni töötajatele kohustuslik.

Hea ärieetika põhimõtete alusel peab iga töötaja tegutsema eetilisel, vastutustundlikult ja seadusi järgides ning kaitsma äriühingu head nime ja mainet. Olukordades, mille kohta täpsed suunised puuduvad, tuleb lähtuda eetika üldpõhimõtetest.

Igasuguse korruptsioonivormi puhul lähtub kontsern nulltolerantsi põhimõttest.

Kontsernis on avatud vihjeliin, et võimaldada töötajatel teavitada õigusaktide, sisemiste normide ja käitumiseeskirjade rikkumistest ning nende rikkumiste varjamisest. Vihjeliini kasutaja anonüümsus tagatakse, et töötajad julgeksid teavitada kitsaskohtadest, kartmata tagajärgi.

Riskijuhtimine

Ettevõtte lähtub oma tegevuses kontserni Tallinna Lennujaam riskijuhtimise korrast ja põhimõtetest.

Riskijuhtimine on kontserni juhtimisprotsessi lahutamatu osa. Selle 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 tuvastatakse, analüüsitakse, hinnatakse ja juhitakse toimingute käigus tekkivaid või eesmärkide saavutamist takistavaid tegevusriske (sh keskkonna-, töökeskkonna ja vastavusriske), äri- ja finantsriske (sh hinna-, likviidsus- ja krediidiriske) ning projekti- ja ümberkorraldusriske ja nende tagajärgi. Süsteemse

lähenemisega toetatakse organisatsiooni jätkusuutlikkust ja arendatakse töötajate riskiteadlikku käitumist.

Väliskeskkonnas on endiselt geopoliitiliste ja majanduskeskkonna riskide realiseerumise tõenäosus.

Ettevõtte eesmärkide saavutamist oluliselt mõjutavad riskid on tegevusalast tulenevalt kinnisvarariskid, sh kinnisvaraturu riskid ja portfelleriskid.

Samuti mõjutavad ettevõtte eesmärkide saavutamist oluliselt tegevusriskid, sh vastavusrisk, infosüsteemi- ja infoturberisk, personalirisk, äririskidest majanduskeskkonna ja kolmandate osapoolte sõltuvuse riskid, hinnarisk, krediidirisk ning projektide riskid.

Kinnisvara portfellerisk

Üheks suurimaks finantsriskiks hindab AS Airport City kliendiportfelli vähest tasakaalustatust, sest portfelli müügitulus on ühe suurt kliendi osakaal u 48%.

Pikaajalise strateegiana on ettevõtte eesmärk võimalikku riski vähendada, arendades kinnisvara multifunktsionaalsena ning laiendades kliendiportfelli ja tasakaalustades seda uute arendustega.

Kinnisvara äririsk

Majandusliku aktiivsuse vähenemine ei ole mõjutanud ettevõtte üüri- ega nende äritegevust. Kinnisvara äririski juhitakse investeringute tüübi, asukoha ja pikkade üürilepingute abil.

Kinnisvara finantsrisk ja intressimäära risk

Ettevõtte tulud on tagatud pikaajaliste üürilepingutega. Tulude ja laenumaksete suhe on tugevalt alla kinnisvaraturul levinud suhte. See risk on väike ning seda juhitakse kokkulepitud strateegiliste eesmärkide ja investeringute plaani kaudu.

Kinnisvara likviidsusrisk

Ettevõtte kinnisvaraportfellis on eriotstarbeline kinnisvara, mille likviidsus on madal uue üüri leidmine võib kesta kuni kolm aastat. Ettevõtte juhib seda riski portfelli mitmekesistamise teel.

Kinnisvara inflatsioonirisk

Üürilepingutes on tingimused, mille alusel on üüritasu võimalik kohandada tarbijahinnaindeksi järgi.

Kinnisvara juhtimisrisk

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

Meeskond

2024. aasta lõpu seisuga töötas AS-is Airport City kaks inimest: juhatuse esimees ja ärikinnisvara kliendihaldur.

Säästev ja vastutustundlik majandamine

AS Airport City lähtub oma igapäevategevuses kontserni keskkonnanäesmärkidest ja toimib viisil, mis mõjutab meid ümbritsevat keskkonda minimaalselt.

Jätkusuutlikkus ning roheline majandamine on AS-i Airport City igapäevategevuse lahutamatu osa. Seepärast on oluline läbi mõelda hoonete energiatarve ning ehitamisviisi ja -materjalid.

Ettevõtte projekteerib ja ehitab hooneid jätkusuutlikult, võttes aluseks rahvusvaheliselt tunnustatud keskkonnasertifikaatide keskkonnasäästu nõuded ja säästva arengu põhimõtted.

Arendamisel eelistatakse taastuenergialahendusi ja järgnevatel aastatel investeeritakse olemasolevate hoonete energiatõhususe suurendamisse. Ehitamisel eelistatakse looduslikke taastuvaid materjale nii kandekonstruktsioonides kui ka sise- ja välisviimistluses.

Airport City arendused

AS-i Airport City üüriportfellis on 18 hoonet, mille kogupindala ulatub u 50 000 ruutmeetrini. See hõlmab lennukiangaare, kaubaterminale, büroopindu ja laoruumi, pakkudes mitmekülgeid võimalusi, ennekõike lennunduse ja lennukaubanduse valdkonnas.

Üüripindade täituvus ületab 98%, mis näitab portfelli atraktiivsust ja nõudlust piirkonnas. Klientideks on 29 ettevõtet, mis on ühel või teisel moel seotud lennundusvaldkonnaga. See kinnitab AS-i Airport City portfelli tähtsat rolli sektoris ning võimet pakkuda kvaliteetseid ja sobivaid äriruume, mis vastavad klientide vajadustele.

Ettevõtte jätkab Tallinna lennujaama lõunaala arendamist, et luua lennunduse, logistika ja kaubaterminalide tugev keskus.

2024. aastal pandi nurgakivi kahele olulisele hoonekompleksile, sealhulgas DHL Express Estonia 7260 m² ja 5200 m² suurustele Fedex Express Estonia AS-i täisautomaatse sorteerimissüsteemiga lennukaubaterminalidele. Hooned valmivad 2025. aasta kolmandas kvartalis, suurendades tunduvalt lennunduslogistilisi võimalusi.

Samuti hakati 2024. aasta teisel poolel rajama 11 000 m² suurust lennukite hooldus- ja remondiangaaride kompleksi. Selle valmimine on kavandatud 2025. aasta lõppu.

Need arendustööd viivad ellu Airport City visiooni kujuneda juhtivaks rahvusvaheliseks lennundus- ja logistikakeskuseks, toetades Tallinna Lennujaama kontserni konkurentsivõimet ja majanduskasvu.

Ettevõtte eesmärkide täitmine 2024. aastal ning strateegia ja eesmärgid järgmiseks perioodiks

AS-i Airport City 2024. aasta eesmärgid seati kontserni 2024. aasta fookustest (tulemuslikud kliendi- ja partnersuhted, jätkusuutlik toimimine ning ettevõtte usaldusväärsuse suurendamine) lähtudes järgmiselt:

- **atraktiivne ja jätkusuutlik keskkond partneritele,**
- **kinnisvara väärtuse kasvatamine,**
- **hästi majandatud ettevõtte.**

Juhatus hindab, et aasta lõpu seisuga on enamik olemasolevate hoonete ja kinnisvarakeskkonna parendamise projekte edukalt graafikus või ellu viidud. Üüriportfell on tugev ja olulisi muudatusi või liikumisi ei ole üüriklientide puhul aasta jooksul toimunud.

Eelkõige lennundusega seotud rahvusvaheliste ettevõtetega peetakse aktiivselt läbirääkimisi, et leida uutele projektidele partnerid. Kuni kahte arendusprojekti plaanitakse alustada 2025. aastal.

Uute arenduste ehitusprojektid edenevad plaanipäraselt või on isegi plaanitud ajakavast ees.

Fedex Express Estonia AS-i ja DHL Express Estonia lennukaubaterminalid on saavutanud maksimumkõrguse, nn hoonekarbid on kinni ning neis saab jätkata sisetööde tegemist. Hoonete valmimine ja lõppkliendile üleandmine on plaanitud 2025. aasta kolmandasse kvartalisse.

Lennukite hooldus- ja remondiangaaride kompleksi ehitus on ajakavas ning kompleks on valmis kliendile üleandmiseks 2025. aasta viimases kvartalis.

Pikemaajalise eesmärgina jätkatakse kinnisvara väärtuse kasvatamise tööd detailplaneeringutega koostöös Tallinna linna ja Rae vallaga. Tallinnas asuvate West ja North Airport City linnaosade detailplaneeringutega seoses on olnud 2024. aasta jooksul kontseptsiooni arendamisel kaalukaid kohtumisi hotellipartnerite ja ruumiloomeekspertidega.

Järgmised sammud seoses Westi linnaosa detailplaneeringu kontseptsiooniga tehakse 2025. aasta alguses. Northi linnaosa visioon on loodud ja investeringute plaan kinnitatud, selle elluviimist alustatakse 2025. aastal.

Rae vallas asuvate Easti linnaosa detailplaneeringute menetlemine on kestnud plaanitud kauem ning 2024. aastaks seatud eesmärk kehtestada kaks detailplaneeringut ei ole saavutatud. Tööd selle eesmärgi täitmiseks jätkatakse 2025. aastal.

Juhatuse hinnangul on ettevõtte hästi majandatud. Aasta jooksul on ellu viidud olulisi eesmärke ja protsesside tõhustamise projekte, sealhulgas üüriarvete ja kõrvalkulude arvete väljasaatmise automatiseerimine, aga ka müügi- ja turundusmaterjalide ning kodulehe uuendamine.

2024. aastal töötati välja ettevõtte strateegia ning kinnitati 2030. aastani kehtivad eesmärgid, investeringute plaan ja arvulised mõõdikud.

Strateegia alusel on AS-i Airport City eesmärk ettevõtte pikaajaline ja jätkusuutlik kasv, keskendudes suure lisandväärtusega klientide leidmisele. Ettevõtte käsutuses olev kinnisvaraportfell võimaldab arendada erinevate funktsioonidega hooneid, pakkudes lahendusi nii lennundusega seotud kui ka teistele ettevõtetele, kes hindavad lennujaama lähedust. Uute klientide kaasamine mitmekesistab Airport City kliendiportfelli, loob sünergiat olemasolevate partneritega ja toob vastastikust kasu nii ettevõttele kui ka kogukonnale.

Ettevõtte arendustegevus põhineb mitmekülgasel kinnisvara-portfelli ja pikaajalistel kliendisuhetel. Ettevõtte pakub kvaliteetset kinnisvarakeskkonda ja vajalikke tugiteenuseid, võimaldades klientidel keskenduda oma põhitegevusele.

Airport City strateegia näeb ette hoonete rajamise väljaüürimiseks, alustades projekte ainult kindla nõudluse olemasolul. Samal ajal tagab ettevõtte pidevalt arendusvalmiduse, valmistades ette ja hoides projekte staadiumis, mis võimaldab lennundusega seotud projekte kiiresti ellu viia.

Airport City panustab jätkusuutlikku ja keskkonnasäästlikku arendustegevusse, taotledes oma hoonetele rangemaid võimalikke keskkonnasertifikaate, eelistades taastuenergia lahendusi ning toetades klientide ESG-eesmärkide saavutamist.

Peamised finantsnäitajad ja 2025. aastaks eelarvestatud näitajad

2023. aastal tegi emaettevõtte Airport Citysse mitterahaliste sissemaksetena kaks tehingut. Nende käigus anti üle kolme kinnistu omandiõigus, seitsme kinnistu hoonestusõigus (oktoober 2023) ja 16 hoone kasutusõigus (detsember 2023). Tehingutega anti Airport Cityle üle muu hulgas kõik kehtivad üürilepingud ning hoonete hoolduse ja remondi kohustused.

2024. aastal teeniti müügitulu saadud varade üürimisest ja edasimüüdavatest kommunaalteenustest. Müügitulude ja äritulude prognoositav kasv 2025. aastal on seotud varade käitamise ja uute üüripindade valmimisega.

2025. aastaks planeeritud investeeringud on valdavalt seotud kahe kaubaterminali ja ühe lennukiangaari ehitusega ning üle antud varade parendusprojektidega.

Ettevõtte peamised tegevus- ja finantsnäitajad

	Ühik	2025 prognoos	2024	2023	Muutus 2024-2023
Keskmine töötajate arv taandatud täistööajale	FTE	3	2,58	0,08	3 125%
Müügitulu	tuh eurodes	5 297	4 963	713	596%
Äritulu kokku	tuh eurodes	5 297	4 964	713	596%
Ärikulu kokku	tuh eurodes	4 044	3 619	603	501%
Ärikasum enne kulumit (EBITDA)*	tuh eurodes	2 512	2 461	329	648%
Puhaskasum	tuh eurodes	625	1 311	110	1 092%
Rahavood äritegevusest	tuh eurodes	1 691	2 268	197	1 051%
Investeeringud	tuh eurodes	27 204	10 511	31	33 806%
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	%	1,24	2,63	0,77	242%
EBITDA marginaal (EBITDA / müügitulu)	%	47	49	46	9%

* EBITDA - kasum enne finantstulusid ja -kulusid, maksu-, ning põhivara kulumi, amortisatsiooni ja väärtuse languse kulusid

Raamatupidamise aastaaruanne



Finantsseisundi aruanne

tuhandetes eurodes

Varad		31.12.2024	31.12.2023
Põhivara			
Materiaalne põhivara	lisa 5	10 488	1
Kasutamiseõiguse esemeks olev vara		0	30
Kinnisvarainvesteering	lisa 6	47 987	49 075
Põhivara kokku		58 475	49 106
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	lisa 8	822	489
Raha	lisa 10	738	221
Käibevara kokku		1 560	709
Varad kokku		60 035	49 815

Omakapital		31.12.2024	31.12.2023
Aktiivkapital	lisa 15	25	25
Kohustuslik reservkapital	lisa 15	2	0
Vabatahtlik reservkapital	lisa 15	49 293	49 293
Jaotamata kasum		1 419	110
Omakapital kokku	lisa 15	50 739	49 429

Kohustised

Pikaajalised kohustised			
Võlakohustised	lisa 11	7 700	0
Rendikohustised		0	25
Pikaajalised kohustised kokku		7 700	25

Lühiajalised kohustised

Rendikohustised		0	5
Võlad ja ettemaksed	lisa 12	1 596	357
Lühiajalised kohustised kokku		1 596	362

Kohustised kokku		9 296	387
-------------------------	--	--------------	------------

Kohustised ja omakapital kokku		60 035	49 815
---------------------------------------	--	---------------	---------------

Lisad lehekülgedel 14-38 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Koondkasumiaruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Lisa nr	2024	2023
Müügitulu	lisa 16	4 963	713
Muud äritulud		1	0
Kaubad, materjal ja teenused	lisa 17	-1 780	-265
Mitmesugused tegevuskulud	lisa 18	-439	-100
Tööjõukulud	lisa 19	-290	-19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	lisa 6	-1 117	-218
Muud ärikulud		-1	0
Ärikasum		1 337	110
Finantstulud	lisa 20	29	0
Finantskulud	lisa 20	-55	0
Aruandeaasta koondkasum		1 311	110



Lisad lehekülgedel 14-38 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Rahavoogude aruanne

tuhandetes eurodes

Äritegevuse rahavood	Lisa nr	2024	2023
Laekumised klientidelt		7 208	325
Tarnijatele ja töötajatele tasutud		-4 965	-128
Saadud intressitulu	lisa 20	25	0
Äritegevuse rahavood kokku		2 268	197

Investeeringustegevuse rahavood			
Tasutud immateriaalse, materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetamisel	lisa 5,6	-9 392	-1
Investeeringustegevuse rahavood kokku		-9 392	-1

Finantseerimistegevuse rahavood	Lisa nr	2024	2023
Saadud laen	lisa 11	7 700	0
Makstud rendimaksud		-5	0
Makstud intressid	lisa 11	-53	0
Finantseerimistegevuse rahavood kokku		7 642	0

Rahavood kokku		518	195
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi algul	lisa 10	220	25
Raha ja raha ekvivalendid aruandeperioodi lõpul	lisa 10	738	220
Raha ja raha ekvivalentide muutus		518	195

Lisad lehekülgedel 14-38 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Omakapitali muutuste aruanne

<i>tuhandetes eurodes</i>	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Vabatahtlik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 20.03.2023	25	0	0	0	25
Sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali	0	0	49 293	0	49 293
2023. aasta koondkasum	0	0	0	110	110
Saldo seisuga 31.12.2023	25	0	49 293	110	49 429
Kasumijaotus reservkapitali	0	2	0	-2	0
2024. aasta koondkasum	0	0	0	1 311	1 311
Saldo seisuga 31.12.2024	25	2	49 293	1 419	50 740

Täpsem info aktsiakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on lisas 15.

Lisad lehekülgedel 14-38 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

LISA 1. Üldine informatsioon

AS Airport City on AS-i Tallinna Lennujaam 100%-line tütarettevõtte. Tallinna Lennujaam on 100% riigile kuuluv äriühing. AS Airport City aktsiad on registreeritud Eestis. AS Tallinna Lennujaam tegeleb Tallinna ja regionaalsete lennujaamade ja -väljade arenduse ja käitusega. Tallinna Lennujaam kontserni kuulub lisaks 100%-line tütarettevõtte AS Tallinn Airport GH, mis tegeleb õhusõidukite ja reisijate maapealse teenindamisega.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande on juhatus kinnitanud 25. märtsil 2025.

LISA 2. Kokkuvõtte olulisematest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest

Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud olulisematest arvestus- ja aruandluspõhimõtetest. Nimetatud arvestus- ja aruandlus põhimõtteid on kasutatud järjepidevalt kõikidel aruandeperioodidel, välja arvatud juhtudel, kui info on avaldatud eraldi.

(A) Arvestuse alused

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega (IFRS) ja Rahvusvaheliste Finantsaruandlusstandardite Tõlgendamise Komitee (IFRIC) tõlgendustega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidus.

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruandes esitatud finantsnäitajad tuginevad põhiliselt ajaloolisele soetusmaksumusele, välja arvatud õiglasel väärtuses muutustega läbi koondkasumiaruande kajastatavad finantsvarad ja -kohustised.

Finantsaruannete koostamisel on kasutatud teatud raamatupidamishinnanguid, samuti on kasutatud mitmete arvestus- ja aruandluspõhimõtete rakendamise osas juhatuse otsuseid. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruande lisas 4 on avalikustatud need valdkonnad, kus raamatupidamishinnangutel on oluline mõju ettevõtte aastaaruandes kajastatud informatsioonile.

Ettevõtte raamatupidamise aruanne on koostatud eurodes, kui ei ole kirjutatud teisiti.

(B) Arvestus- ja avalikustamispõhimõtete muutused

Uute või muudetud standardite ja tõlgenduste rakendamine

Järgmised uued või muudetud standardid ja tõlgendused muutusid Ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2024.

Kohustiste liigitamine lühi- või pikaajaliseks – need IAS 1 muudatused selgitavad, et kohustised liigitatakse kas lühi- või pikaajalisteks, olenevalt aruandeperioodi lõpus eksisteerivatest õigustest. Kohustised 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 laenukohustised ei mõjuta võlgade liigitamist lühi- või pikaajaliseks aruandekuupäeval. Juhtkonna ootused, kas nad kasutavad hiljem arveldamise edasilükkamise õigust, ei mõjuta kohustiste 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 omakapitali-instrumentidega. Erand kehtib konverteeritavatele instrumentidele, mida võidakse konverteerida omakapitaliks, kuid ainult nende instrumentide puhul, mille konverteerimisoptioon on klassifitseeritud omakapitaliinstrumendiks liitfinantsinstrumendi eraldi komponendina. Ettevõtte liigitab kohustised vastavalt muudatustele, kuid oluline mõju Ettevõttele puudub.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis hakkasid esmakordselt kehtima alates 01.01.2024, ei ole eeldatavasti mõju Ettevõttele.

Uute standardid, tõlgendused ja nende muutused

Välja on antud uusi või muudetud standardeid või tõlgendusi, mis muutuvad Ettevõttele kohustuslikuks alates 1. jaanuarist 2025 või hilisematel perioodidel ja mida Ettevõtte ei ole rakendanud ennetähtaegselt.

IFRS 18 Esitamine ja avalikustamine finantsaruannetes (rakendamise kuupäev ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). 2024. aasta aprillis andis IASB välja uue standardi IFRS 18 finantsaruannetes esitamise ja avalikustamise kohta, keskendudes kasumiaruande uuendamisele. IFRS 18-s kasutusele võetud peamised uued mõisted on seotud:

- kasumiaruande struktuuriga;
- kohustusliku avalikustamisega finantsaruannetes teatud kasumi või kahjumi tulemuslikkuse näitajate kohta, mis on esitatud väljaspool ettevõtte finantsaruandeid (st juhtkonna määratletud tulemusnäitajad); ja
- täiustatud agregeerimise ja jaotamise põhimõtetega, mida kohaldatakse peamiste finantsaruannete ja lisade suhtes üldiselt.

IFRS 18 asendab IAS 1; paljud teised standardis IAS 1 olemasolevad põhimõtted jäetakse väheste muudatustega alles. IFRS 18 ei mõjuta finantsaruannete kirjade kajastamist ega mõõtmist, kuid see võib muuta seda, mida ettevõtte kajastab oma „ärikasumi või -kahjumina“. IFRS 18 rakendub 1. jaanuaril 2027 või hiljem algavatele aruandeperioodidele ja seda kohaldatakse ka võrdlusandmetele. Ettevõtte hindab muudatuse mõju finantsaruandele.

IFRS 19 Avaliku aruandekohustusega tütarettevõtted: Avalikustamine (rakendamise kuupäev ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Rahvusvaheline Raamatupidamisstandardite Nõukogu (IASB) on välja andnud uue IFRS raamatupidamisstandardi tütarettevõtetele. IFRS 19 lubab nõuetele vastavatel tütarettevõtetal kasutada IFRS-i raamatupidamis-standardeid vähendatud avalikustamisega. IFRS 19 rakendamine vähendab tütarettevõtete finantsaruannete koostamise kulusid, säilitades samal ajal teabe kasulikkuse nende finantsaruannete kasutajatele. Tütarettevõtted, kes kasutavad oma finantsaruannete koostamiseks IFRS-i raamatupidamisstandardeid, avaldavad teavet, mis võib olla ebaproportsionaalne nende kasutajate teabevajadustega. IFRS 19 lahendab need väljakutsed:

- võimaldades tütarettevõtetal pidada ainult ühte raamatupidamisdokumentide komplekti – et rahuldada nii emaettevõtte kui ka finantsaruannete kasutajate vajadusi;
- avalikustamisnõuete vähendamine – IFRS 19 lubab vähendada avalikustamist, mis sobib paremini nende finantsaruannete kasutajate vajadustega.

Ettevõtte hindab muudatuse mõju finantsaruandele.

IFRS-i raamatupidamisstandardite iga-aastased täiustused (rakendamise kuupäev ei ole veel vastu võetud Euroopa Liidu poolt). Standardis IFRS 1 täpsustati, et IFRS-i raamatupidamisstandarditele üleminekul tuleb riskimaandus lõpetada, kui see ei vasta riskimaandamis-arvestuse "kvalifitseeruvatele kriteeriumidele", mitte "tingimustele", et lahendada sõnastuse vahelisest vastuolust tulenev segadus IFRS 1 ja IFRS 9 riskimaandamisarvestuse nõuete vahel. IFRS 7 nõuab teabe avalikustamist kasumi või kahjumi kohta selliste finantsvarade kajastamise lõpetamise puhul, millega ettevõtte on jätkuv

seotud, sealhulgas selle kohta, kas õiglase väärtuse mõõtmised hõlmasid „olulisi mittejälgitavaid sisendeid“. See uus fraas asendas viite „olulised sisendid, mis ei põhinenud vaadeldavatel turuandmetel“. Muudatuse järel on sõnastus kooskõlas standardiga IFRS 13. Lisaks täpsustati teatud IFRS 7 juhendi rakendamise näiteid ja lisati tekst, et näited ei pruugi illustreerida kõiki standardis IFRS 7 viidatud paragrahvides esitatud nõudeid. Standardit IFRS 16 muudeti täpsustamaks, et kui rentnik on tuvastanud, et rendikohustis on IFRS 9 kohaselt aegunud, on rentnik kohustatud rakendama IFRS 9 juhiseid sellest tuleneva kasumi või kahjumi kajastamiseks kasumis või kahjumis. See täpsustus kehtib rendikohustiste kohta, mis aeguvad selle aruandeperioodi alguses või pärast seda, mil ettevõtte seda muudatust esmakordselt rakendab. IFRS 9 ja IFRS 15 vahelise vastuolu lahendamiseks tuleb nüüd nõuded ostjate vastu võtta algselt arvele "IFRS 15 rakendamisega määratud summas", mitte "tehinguhinnas (nagu on määratletud standardis IFRS 15)". Standardit IFRS 10 muudeti, et kasutada vähem veenvat keelt, kui ettevõtte on de facto agent ja täpsustamaks, et IFRS 10 paragrahvis B74 kirjeldatud suhe on vaid üks näide asjaoludest, mille puhul on vaja otsustada, kas osapool tegutseb *de facto agent*-ina. Standardit IAS 7 parandati, et kustutada viited soetusmaksumuse meetodile, mis eemaldati IFRS-i raamatupidamisstandarditest 2008. aasta mais, kui IASB andis välja muudatuse „Tütarettevõttesse, ühiselt kontrollitavasse üksusse või sidusettevõttesse tehtud investeeringu maksumus“. Ettevõtte hindab muudatuse mõju finantsaruandele.

Ülejäänud uutel või muudetud standarditel või tõlgendustel, mis veel ei kehti, ei ole eeldatavasti olulist mõju Ettevõttele.

(C) Tehingud välisvaluutas ja välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Arvestus- ja esitusvaluuta

Ettevõtte arvestusvaluutadeks on ettevõtte äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Arvestusvaluuta on euro. Aruanded on koostatud eurodes.

(D) Materiaalne põhivara

Materiaalset põhivara kajastatakse finantsseisundi aruandes jääkväärtuses, mis on saadud vara soetusmaksumuse vähendamisel akumulēeritud kulumi ja võimaliku väärtuse languse võrra.

Materiaalse põhivara all kajastatakse pooleliolevaid kinnisvarainvesteeringuid, mis kasutuselevõtmisel klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks.

(E) Kinnisvarainvesteeringud

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

Soetusmaksumus

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses. Omavalmistatud põhivara soetusmaksumus koosneb asukoha ettevalmistamise kuludest, valmistamisel ja kasutuselevõtul tehtud kulutustest materjalidele ja teenustele ning hüvitistest tööjõule.

Kui materiaalse põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ning seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga, siis kapitaliseeritakse sellega seotud laenukasutuse kulutused (intressid) valmistatava objekti soetusmaksumusse. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimist alustatakse hetkest, kui on tekkinud laenukasutuse kulutusi ja varaga seotud kulutusi ning vara valmistamist on alustatud. Põhivarana arvele võtmise alampiir on 10 000 eurot.

Kulum

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

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

Põhivara kasuliku eluea hindamine

Põhivara kasulik eluiga määratakse lähtudes juhtkonna hinnangust vara tegeliku kasutamise perioodi kohta, arvestades sealjuures varaga seotud lepingute tähtaegasid.

Ettevõttes kasutatavate kinnisvarainvesteeringute eeldatavad kasulikud eluead on järgmised:

Angaarid, kaubaterminalid, büroohooneid (hoonestusõigus, kasutusõigus)	20-50 aastat
Maa (hoonestusõigus)	50 aastat
Maa (omandiõigus)	ei amortiseerita

(F) Finantsvarad

Klassifitseerimine

Ettevõtte klassifitseerib kõik finantsvarad korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategoorias. Klassifitseerimine sõltub ettevõtte ärimudelist finantsvarade haldamisel ning rahavoogude lepingulistest tingimustest.

Arvele võtmine ja kajastamise lõpetamine

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

Mõõtmine

Finantsvarad kajastatakse esmasel arvele võtmisel õiglasel väärtuses, millele on lisatud tehingukulud, mis on otseselt seotud finantsvara omandamisega.

Võlainstrumendid

Võlainstrumentide edasine kajastamine sõltub ettevõtte ärimudelist

finantsvarade haldamisel ning finantsvara lepingulistest rahavoogudest. Varad, mida hoitakse lepinguliste rahavoogude kogumiseks ning mille rahavood on ainult põhiosa ja tasumata põhiosalt arvestatud intress, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ettevõtte kõik võlainstrumendid on klassifitseeritud korrigeeritud soetusmaksumuse mõõtmiskategooriasse.

(G) Finantsvarade väärtuse langus

Ettevõtte hindab korrigeeritud soetusmaksumuses kajastavate finantsinstrumentide oodatavat krediitkahjumit tuleviku informatsiooni baasil. Rakendatav väärtuse languse metoodika sõltub sellest, kas krediidirisk on oluliselt suurenenud.

Eeldatava krediitkahju mõõtmine võtab arvesse: 1) erapooletut ja tõenäosusega kaalutud summat, mille määramisel hinnatakse mitmeid võimalikke erinevaid tulemusi, 2) raha ajaväärtust ja 3) aruandeperioodi 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 krediitkahjumina nõuete esmasel kajastamisel. Ettevõtte kasutab allahindluste maatriksit, kus allahindlus arvutatakse nõuetele lähtudes erinevatest aegumiste perioodidest.

(H) Aktsiakapital ja kohustuslik reservkapital

Lihtaktsiad kajastatakse omakapitali koosseisus. Eelisaktsiaid ei ole

emiteeritud. Uute aktsiate emiteerimisega seotud omakapitali tehingute tehingukulud kajastatakse omakapitalist mahaarvamisenä eeldusel, et need on käsitatavad omakapitali tehinguga otseselt kaasnevate vältimatute lisakuludena.

(I) Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenu, viitvõlad) võetakse arvele nende õiglasel väärtuses, mis hõlmab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edaspidi kajastatakse finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

(J) 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 2024. aastal on 20/80 väljamakstavalt netosummalt (2025. aastal 22/78).

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kuluna ning kohustisena planeeritava dividendi väljamakse ulatuses. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 15.

Muud maksuliigid Eestis

2024. aastal kehtinud maksumäärad olid järgmised:

Sotsiaalmaks	33% töötajatele tehtud väljamaksetelt ja erisoodustustelt
Töötuskindlustusmaks	0,8% töötajatele tehtud väljamaksetelt
Erisoodustuste tulumaks	20/80 töötajatele väljamakstud erisoodustustelt
Maamaks	0,1%–2,5% maa maksustamishinnast aastas
Ettevõtja tulumaks ettevõtlusega mitteseotud kuludelt	20/80 ettevõtlusega mitteseotuks loetavatelt kuludelt

(K) Hüvitised töötajatele

Töötajate lühiajalised hüvitised hõlmavad palka ja sotsiaalmakse, töölepingu ajutise peatumisega seotud hüvitisi (puhkusetasud või muud seesugused tasud), kui eeldatakse, et töölepingu ajutine peatumine leiab aset 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi, ning muid hüvitisi, mis tuleb välja maksta 12 kuu jooksul pärast selle perioodi lõppu, mil töötaja tööd tegi. Kui aruandeperioodi jooksul on töötaja osutanud teenuseid, mille vastutasuks on põhjust eeldada

hüvitise maksmist, moodustab ettevõtte prognoositava hüvitise summa ulatuses diskonteerimata kohustise (viitvõla), millest arvatakse maha kõik juba tasutud summad.

(L) Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tingimuslik kohustis on võimalik või eksisteeriv kohustus, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või mille suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega mõõta. Vt ka lisa 21.

(M) Tulude arvestus

Müügitulu on tulu, mis tekib ettevõttel 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).

(N) Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Ettevõttel 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 finantsseisundi aruandes nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas, mis võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdis-väärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks.

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

Kinnisvarainvesteeringute tavapärased hooldus- ja remondikohustused lasuvad ettevõttel kui rendiandjal. Spetsiifiliste erisüsteemide hooldus- ja remondikohustus lasub üldjuhul rentnikul. Vaata ka lisa 7.

Ettevõtte 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 finantsseisundi aruandes eraldi kirjel.

Rentnik mõõdab rendiperioodi alguses rendikohustise selleks kuupäevaks tasumata rendimaksete nüüdisväärtuses. Rendi-maksud 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. Vaata ka lisa 7.

(O) Dividendid

Dividende kajastatakse nende väljakuulutamisel jaotamata kasumi vähendamisenä ning kohustisena aktsionäri ees.

(P) Rahavoogude aruanne

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

(Q) Aruandeperioodi lõpu järgsed sündmused

Korrigeerivad sündmused – need, mis kinnitavad asjaolusid, mis eksisteerisid juba aruande kuupäeval, kajastatakse lõppenud aasta majandusseisundi- ja koondkasumiaruandes.

Mittekorrigeerivad sündmused – need, millel ei ole seost aruande kuupäeval eksisteerinud asjaoludega, avaldatakse aastaaruande lisades.

(R) Tehingud seotud osapooltega

Osapooli loetakse seotuks kui üks osapool omab teise osapoole 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 pereliikmeid 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. Ettevõtte on rakendanud vabastust tema jaoks ebaoluliste tehingute ja saldode avalikustamise osas valitsuse ja teiste seotud osapooltega, kuna riigil on kontroll, ühine kontroll või oluline mõju nende osapoolte üle.

LISA 3. Finantsriskide juhtimine

(A) Finantsriskid

Ettevõtte tegevusega kaasnevad mitmed finantsriskid: tururisk (mis hõlmab valuutariski, rahavoogude ja õiglase väärtuse intressimäära riski ja hinnariski), krediidirisk ja likviidsusrisk. Ettevõtte üldine riskijuhtimise programm keskendub finantsturu prognoosimatusele 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

Intressimäära risk on risk, et finantsinstrumentide rahavood kõiguvad tulevikus turu intressimäära muutuste tõttu. Rahavoogude intressimäära risk tekib ettevõtte ujuva intressimääraga võlakohustistest ning seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad. Ettevõtte laenukohustised on ujuva intressimääraga ning sõltuvad finantsturgude kõikumistest ja seeläbi avatud intressimäära riskile. Järgnevas tabelis on esitatud intressimäära muutuse mõju Ettevõtte aastasele kasumile. Aluseks on võetud laenu jääk aruandeaasta lõpu seisuga. Vt ka lisa 11.

tuhandetes eurodes

	Mõju tulumaksueelsele kasumile ja rahavoogudele aastas	Intressikulu muutus
Aruandeperioodi intressikulu	-53	
Intressimäära muutuse mõju:		
Intressimäär 2,0%	-104	196,7%
Intressimäär 2,5%	-143	270,9%
Intressimäär 4%	-260	493,4%
Intressimäär 4,5%	-299	567,6%

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide õiglane väärtus või rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Varasid ja kohustisi, mis on nomineeritud eurodes, loetakse valuutariski suhtes neutraalseteks varadeks ja kohustisteks. Valuutariski vältimiseks toimuvad arveldused valdavas osas eurodes. 2024. ja 2023. aastal on need nõuded ja kohustised, mis on avatud valuutariskile, ebaolulised.

Hinnarisk on risk, et vajalike teenuste ja kaupade hinnad kasvavad ning mõjutavad kasumlikkust, hinnakujundust ning läbi selle ettevõtte finantsvarasid ja -kohustisi. Inflatsioon oli 2024. aastal Eesti Panga andmetel 3,8%, millest 1,6% tulenes tarbimismaksude kasvust.

(C) Krediidirisk

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

Aruande kuupäeva seisuga on ostjatelt 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 2024 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 kahjumäärasid, lähtudes nende näitajate oodatavast muutusest.

Kuigi raha ja raha ekvivalendid kuuluvad samuti IFRS 9 oodatava krediidikahjumi mudeli alla, siis tuvastatud väärtuse langus oli ebaoluline 31.12.2024 ja 31.12.2023 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 tähtaja 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.

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

Lühiajaliselt vabade rahaliste vahendite paigutamisel juhendatakse järgmistest printsiipidest:

- likviidsuse tagamine;
- kapitali säilimine.

Lisateave nõuete, ettemaksete ja krediidiriski kohta on avalikustatud lisas 3.

(D) Likviidsusrisk

Likviidsusrisk on risk, et ettevõtte ei suuda oma finantskohustusi täita rahavoo puudujäägi tõttu.

Majandusaasta lõpu seisuga oli ettevõttel vabu rahalisi vahendeid 738 tuhat eurot (31.12.2023: 220 tuhat eurot) (lisa 10).

Likviidsusrisi maandamiseks on ettevõttel võimalus kasutada erinevaid finantseerimise allikaid, milleks on pangalaenu ja ostjate nõuete pidev monitooring. Aruandepäeva seisuga ületasid ettevõtte lühiajalised kohustised käibevara 36 tuhande euro võrra (31.12.2023: käibevara ületas lühiajalisi kohustisi 347 tuhande euro võrra) (lisa 23).

Allpool toodud likviidsusanalüüsis on esitatud ettevõtte lühi- ja pikaajaliste kohustiste jaotus realiseerumistähtaegade lõikes. Kõik tabelis esitatud summad on lepingute alusel tasumisele kuuluvad diskonteerimata rahavood.

Lisaks eeltoodud informatsioonile arvestab ettevõtte likviidsuse juhtimisel ka siduvate tulevikukohustistega, mille kohta on esitatud täiendav informatsioon lisas 21.

Kohustiste jaotus maksetähtaegade järgi

tuhandetes eurodes

seisuga 31.12.2024	Kuni 1 kuu	1 kuni 3 kuud	3 kuud kuni 1 aasta	1 kuni 5 aastat	Üle 5 aasta	Diskonteerimata rahavood kokku	Bilansiline väärtus
Võlakohustised (lisa 11) ¹	0	98	294	8 481	0	8 873	7 700
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 12)	1 258	224	0	0	0	1 482	1 482
Kokku	1 258	322	294	8 481	0	10 355	9 182

seisuga 31.12.2023	Kuni 1 kuu	1 kuni 3 kuud	3 kuud kuni 1 aasta	1 kuni 5 aastat	Üle 5 aasta	Diskonteerimata rahavood kokku	Bilansiline väärtus
Võlakohustised (lisa 12) ²	0	1	4	25	0	30	30
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 15)	429	142	0	0	0	571	571
Kokku	429	143	4	25	0	601	601

1 Diskonteerimata rahavoo leidmisel on kasutatud 2024. aasta lõpus kasutatud intressimäära

2 Diskonteerimata rahavoo leidmisel on kasutatud 2023. aasta lõpus kasutatud intressimäära

(E) Kapitaliriski juhtimine

Ettevõtte kõik aktsiad kuuluvad AS-le Tallinna Lennujaam. Otsused dividendide jaotamise, aktsiakapitali suurendamise või vähendamise osas teeb ettevõtte nõukogu. Ettevõtte on 2024. aastal kaasanud investeringute finantseerimiseks rahastust emaettevõttelt ning plaanib järgnevatel aastatel kasutada täiendavat võörkapitali põhivarasse tehtavate investeringute finantseerimiseks.

Ettevõtte omakapital oli seisuga 31.12.2024 nagu ka 31.12.2023 kooskõlas äriseadustiku nõuetega.

AS-i Airport City omakapital koosneb aktsiakapitalist summas 25 tuhat eurot (31.12.2023: 25 tuhat eurot), kohustuslikust reservkapitalist summas 2 tuhat eurot (31.12.2023: 0 eurot), vabatahtlikust reservkapitalist summas 49 293 tuhat eurot (31.12.2023: 49 293 tuhat eurot) ja jaotamata kasumist summas 1 419 tuhat eurot (31.12.2023: 110 tuhat eurot). 2024. aastal suurendas ettevõtte kohustuslikku reservkapitali äriseadustiku nõuete kohaselt 2 500 euro võrra. Kohustuslik reservkapital moodustab 31.12.2024 seisuga 10% aktsiakapitalist, vastates Äriseadustiku nõuetele.

Võlakohustiste suhe kogukapitali suurenes 2024. aastal võrreldes 2023. aastaga 13% võrra. Võlakohustiste suhe kogukapitali suureneb Ettevõtte prognoosi kohaselt 2024. aastal seoses teostatavate investeringute rahastamisega (vt ka lisa 11). 31.12.2024 seisuga on netovõla suhe kogukapitali positiivne, kuna raha ja raha ekvivalendid on väiksemad kui võlakohustiste maht.

Võlakohustiste suhe omakapitali ja netovõla suhe kogukapitali

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Võlakohustised (lisa 11)	7 700	30
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	-738	-220
Netovõlg (võlakohustised – raha ja raha ekvivalendid)	6 962	-190
Omakapital (lisa 15)	50 739	49 429
Kogukapital (netovõlg + omakapital)	57 701	49 238
Võlakohustiste suhe kogukapitali	13%	0%
Netovõla suhe kogukapitali	12%	0%

(F) Õiglase väärtuse hinnangud

Ettevõtte hinnangul ei erine finantsseisundi aruandes korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade ja kohustiste õiglased väärtused oluliselt ettevõtte finantsseisundi aruandes seisuga 31.12.2024 ja 31.12.2023 kajastatavatest jääkväärtustest. Kuna ettevõtte pikaajalised laenukohustised 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 laenukohustised liigitanud õiglase väärtuse hierarhia tasemele 3. Aktiivsel turul mittekaubeldavate

finantsinstrumentide (näiteks avalikud tuletisinstrumendid) õiglane väärtus määratakse hindamismeetodeid kasutades. Hindamis-meetodid maksimeerivad jälgitava turu andmete kasutamist 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 kohustiste 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 jälgitavatel kõveratel, nüüdisväärtusena.

LISA 4. Olulised raamatupidamishinnangud

Ettevõtte aastaruande koostamisel on kasutatud mitmeid raamatupidamishinnanguid ja eeldusi, mis mõjutavad aruandes kajastatud varasid ja kohustisi. Kuigi nimetatud hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, ei pruugi need kokku langeda hilisema tegeliku tulemusega. Muudatusi juhtkonna hinnangutes kajastatakse muudatuse toimumise perioodi koondkasumiaruandes. Alljärgnevad hinnangud omavad suurimat mõju käesolevas raamatupidamise aastaaruandes kajastatud finantsinformatsioonile.

Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kasuliku eluea hindamine

Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kasuliku eluea hindamisel lähtutakse juhatuse 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 aegumise perioodist. Oodatava krediidikahjumi mõõtmise põhimõtted ning nõuete allahindlus 31.12.2024 ja 31.12.2024 seisuga on esitatud lisas 9.

Materiaalse põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kaetava väärtuse hindamine

IAS 36 fikseerib viitavad asjaolud vara väärtuse languse määramiseks. Ettevõtte juhatus hindab võimalike vara väärtuse langusele viitavate asjaolude esinemist ettevõttes. 2023. aastal hinnati mitterahalise sissemaksena varad, mis on hinnatud harilikus väärtuses. Ettevõtte juhatuse hinnangul ei esine asjaolusid, mis viitaksid sellele, et 31.12.2024 seisuga oleksid varad kaotanud olulise osa raha genereerimise võimest (31.12.2023: ei esine asjaolusid).

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 finantsseisundi aruandes rendinõuet üürnike vastu ei kajastata. Vt ka lisa 7.

LISA 5. Materiaalne põhivara

Ettevõtte investeeris 2024. aastal põhivarasse 10 511 tuhat eurot. Investeeringu peamiselt uute lennukaubaterminalide ehitusse: DHL Express Estonia lennukaubaterminali ehitus (4 268 tuhat eurot), Fedex Express Estonia kaubaterminali ehitus (4 332 tuhat eurot) ning lennukite hooldus- ja remondiangaaride kompleksi ehitus (1 829 tuhat eurot). Hoonete valmimisel ja kasutuselevõtmisel klassifitseeritakse nimetatud varaobjektid vastavalt kasutusotstarbele ümber kinnisvara-investeeringuks. Vt ka lisad 11 ja 20.

tuhandetes eurodes

Saldo seisuga 20.03.2023	Lõpetamata ehitised ja ettemaksud	Kokku
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2023	0	0

2023. aastal toimunud muutused

Ostud ja parendused	1	1
---------------------	---	---

Saldo seisuga 31.12.2023

Soetusmaksumus	1	1
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2023	1	1

2024. aastal toimunud muutused

Ostud ja parendused	10 511	10 511
Ümberklassifitseerimised kinnisvarainvesteeringuks (lisa 6)	-24	-24

Saldo seisuga 31.12.2024

Soetusmaksumus	10 488	10 488
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2024	10 488	10 488

LISA 6. Kinnisvarainvesteeringud

Väiksemate 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 etteteatamise tähtajaga. Kinnisvarainvesteeringute tavapärased hooldus- ja remondikohustused lasuvad ettevõttel kui rendileandjal. Spetsiifiliste erisüsteemide hooldus- ja remondikohustus lasub üldjuhul rentnikul. Vt ka lisa 7.

Ettevõtte on saanud 2023. aastal 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 35 tuhande euro võrra aastas (2023: 33 tuhat eurot).

Kinnisvarainvesteeringute (lennukite hooldusangaarid, büroohooned, garaažid, kaubaterminalid ning nende alune maa) õiglane väärtus ei erine nende bilansilisest väärtusest. Varad on arvele võetud 2023. aastal ning nende bilansiline väärtus on leitud harilikus väärtuses tehtud mitterahaliste sissemaksete põhjal. Juhatuse hinnangul kajastab

bilansiline väärtus õiglaselt nende varade õiglast väärtust, sest nende jääkväärtus on leitud arvestades nende kasulikku eluiga, mis tuleneb lepinguperioodist.

Ettevõtte kasutab kinnisvarainvesteeringute puhul soetusmaksumuse meetodit, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses. Ettevõtte ei ole hinnanud kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust ega kaasanud aruandeaastal välist hindajat, kuna juhatuse hinnangul ei ole selle teostamine mõistliku aja- ja rahalise kuluga võimalik. Ettevõttele kuuluv vara asub kinnisel territooriumil ning sellel asetsevad hooned on tegevusalale iseloomulikult unikaalsed, millel võrdlusobjekte turul ei ole või on keeruline leida, mistõttu pole võimalik ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute õiglast väärtust usaldusväärselt mõõta.

Ettevõtte on liigitanud kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse hierarhia tasemele 3.

Kinnistute võõrandamisel või koormamisel on vajalik nõukogu nõusolek. Hoonestusõiguste võõrandamiseks on vajalik hoonestusõigusega koormatud kinnisasja omaniku nõusolek, kusjuures Hoonestusõigusega koormatud kinnisasja omanik seab võõrandamise nõusoleku andmise tingimuseks kõigi omaniku ja hoonestaja vahel sõlmitud hoonestusõigust puudutavate võlaõiguslike kokkulepete ülevõtmise hoonestusõiguse omandaja poolt.

Vt ka lisad 7, 11, 15, 20.

tuhandetes eurodes

Saldo seisuga 20.03.2023	Kinnisvarainvesteering	Kinnisvarainvesteering - maa omandiõigus	Kinnisvarainvesteering - hoonestusõigus	Kinnisvarainvesteering - kasutusõigus	Kokku
Soetusmaksumus	0	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0	0
Jääkmaksumus 20.03.2023	0	0	0	0	0
2023. aastal toimunud muutused					
Sissemaksed vabatahtlikku reservkapitali	0	3 028	28 445	17 820	49 293
Amortisatsioonikulu	0	0	-188	-30	-218
Saldo seisuga 31.12.2023					
Soetusmaksumus	0	3 028	28 445	17 820	49 293
Akumuleeritud kulum	0	0	-188	-30	-218
Jääkmaksumus 31.12.2023	0	3 028	28 257	17 790	49 075
2024. aastal toimunud muutused					
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 5)	24	0	0	0	24
Amortisatsioonikulu	-1	0	-755	-356	-1 112
Saldo seisuga 31.12.2024					
Soetusmaksumus	24	3 028	28 445	17 820	49 317
Akumuleeritud kulum	-1	0	-943	-386	-1 330
Jääkmaksumus 31.12.2024	23	3 028	27 502	17 434	47 987

LISA 7. Kasutusrent

Ettevõtte kui rendileandja

Renditulud on saadud ruumide ja angaaride rendist (vt lisad 6 ja 20). Renditulu 12 kuu jooksul mittekatkestatavatest rendilepingutest seisuga 31.12.2024 on 279 tuhat eurot (2023: 315 tuhat eurot). Andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad kinnisvarainvesteeringute renditulu summas 3 783 tuhat eurot (lisa 16).



Ettevõtte kui rentnik

Ettevõtte rentis aruandeaastal sõidukit. Renditud varaga seotud rahavood on esitatud ettevõtte rahavoogude aruandes. Ettevõtte ei ole andnud renditud vara allrendile.

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Soetusmaksumus seisuga 01.01	30	0
Akumuleeritud kulum seisuga 01.01	0	0
Kokku kasutamissoiguse esemeks oleva vara jääkväärtus seisuga 01.01	30	0

Kasutamissoiguse esemeks oleva vara muutused perioodil	2024	2023
Lisandumised	0	30
Amortisatsioonikulu	-5	0
Mahakandmine jääkmaksumuses	-25	0
Kokku kasutamissoiguse esemeks oleva vara muutused perioodil	-30	30

Soetusmaksumus seisuga 31.12	0	30
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12	0	0
Kokku kasutamissoiguse esemeks oleva vara jääkväärtus seisuga 31.12	0	30

Kasutamissoiguse esemeks oleva vara rendilepingute intressikulu on esitatud lisa 20. Väheväärtuslikke varaobjektide ja varaobjekte lühiajalise rentimise kulu puudub.

LISA 8. Nõuded ja ettemaksed

8.1. Nõuded ostjate vastu

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	457	493
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-11	-7
Nõuded ostjate vastu kokku (lisa 8)	446	486

Nõuded ostjate vastu sisaldavad seotud osapoolte nõudeid (vt lisa 22).

8.2. Ettemaksed

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Maksude ettemaksed	372	1
Ettemaksed	2	2
Viitlaekumised	2	0
Muud nõuded ja ettemaksed kokku	376	3

Nõuded ja ettemaksed kokku	822	489
-----------------------------------	------------	------------

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, vt ka lisad 3, 9, 18 ja 22.

LISA 9. Finantsinstrumendid

(A) Finantsinstrumendid kategooriate järgi

Finantsvarade kirjed finantsseisundi aruandes

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ostjate vastu ja muud nõuded (lisa 8.1)	446	486
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	738	220
Kokku finantsvarade kirjed finantsseisundi aruandes	1 184	706

Finantskohustiste kirjed finantsseisundi aruandes

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Võlakohustised	7 700	30
Võlad tarnijatele ja muud võlad (lisa 3 ja 12)	1 596	308
Kokku finantskohustiste kirjed finantsseisundi aruandes	9 296	338

(B) Finantsinstrumendid krediitkvaliteedi järgi

Ettevõttel on ühte tüüpi finantsvarasid, mille väärtust hinnatakse krediitkahju mudeli alusel: nõuded ostjate vastu. Ka muude nõuete ning raha ja raha ekvivalentide puhul on vastavalt IFRS 9 standardile vajalik krediitkahju hindamine, kuid 31.12.2024 ja 31.12.2023) seisuga on tuvastatud krediitkahju ebaoluline (lisa 3).

Ettevõtte rakendab IFRS 9 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 maksetähtaja ületamise aja järgi. Hinnanguline kahjumäär baseerub ajaloolisele kogemusele sarnaste nõuetega ning käesoleva perioodi kahjumile nõuete allahindlusest. Ajaloolist kahjumäära on korrigeeritud nii, et ta peegeldaks hetke ning tulevikku vaatavat informatsiooni makromajanduslike näitajate põhjal.

Muutused ebatõenäoliselt laekuvates nõuetes

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Allahindluse saldo aruandeperioodi alguses	7	0
Aruandeperioodi allahindlused (lisa 8)	8	7
Aruandeperioodil laekunud ebatõenäoliselt hinnatud nõuded (lisa 8)	-4	0
Allahindluse saldo aruandeperioodi lõpus	11	7

Ostjatelt laekumata arvete analüüs

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Ostjatelt laekumata arved	457	493
sh maksetähtaeg pole saabunud	456	437
sh maksetähtajast möödunud 1-30 päeva	1	50
sh maksetähtajast möödunud 31-60 päeva	0	6
sh maksetähtajast möödunud 61-90 päeva	0	0
sh maksetähtajast möödunud üle 91 päeva	0	0
Ostjatelt laekumata arvete allahindlus	-11	-7
Ostjatelt laekumata arved kokku	446	486

LISA 10. Raha ja raha ekvivalendid

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Arvelduskontod	738	220
Raha ja raha ekvivalendid kokku	738	220

Raha arvelduskontol on pangas, mille Moody's krediidireiting on Aa3 (2023: Aa3). Vt ka lisad 9 ja 11.

LISA 11. Võlakohustised

Võetud laen on nomineeritud eurodes (vt ka lisad 3 ja 9). Juhtkonna hinnangul ei erine laenu õiglane väärtus aruande kuupäeval oluliselt nende bilansilisest väärtusest. 2024. aastal sõlmiti emaettevõttega AS Tallinna Lennujaam laenuleping investeerimisprojektide rahastamiseks emaettevõttega. Laen võetakse välja osade kaupa vastavalt investeringuprojektide rahastamise vajadusele. Leping võimaldab laenu võtta kuni 10 miljoni euro ulatuses. Laenuleping sõlmiti 5. septembril 2024 ning laenu väljamaksmine toimub osade kaupa vastavalt vajadusele. Seisuga 31.12.2024 on laenu võetud välja kokku summas 7 700 000 eurot. Laenu tagasimaksmine toimub ühes summas hiljemalt 31. detsembril 2027. Intresse tasutakse kvartaalselt, iga kvartali lõpus. 2024. aastal rakendus laenule intressimäär 5% aastas, edaspidi võrdub intressimäär Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatava intressimääraga, mis avaldatakse iga poolaasta alguspäeval. Tagatis puudub. Võetud laenuga rahastatakse kaubaterminalide ehitustöid (vt lisa 5 ja 6).

2024. aastal rentis ettevõtte sõidukit (vt ka lisa 7).

tuhandetes eurodes

Pikaajalised võlakohustised	31.12.2024	31.12.2023
Pikaajalised laenud	7 700	0
Pikaajalised rendikohustised	0	25
Kokku pikaajalised võlakohustised	7 700	25

Lühiajalised võlakohustised	31.12.2024	31.12.2023
Lühiajalised rendikohustised	0	5
Kokku lühiajalised võlakohustised	0	5

Kokku võlakohustised (lisa 9)	7 700	30
--------------------------------------	--------------	-----------

Laenukohustiste muutused 2024. aastal

tuhandetes eurodes

	AS-lt Tallinna Lennujaam	Kokku
Laenujääk perioodi alguses	0	0
Saadud laenud perioodil	7 700	7 700
Tasutud laenud perioodil	0	0
Laenujääk perioodi lõpus	7 700	7 700
Laenude intressi kohustis perioodi lõpus	0	0

Netovõlakohustised

tuhandetes eurodes

	31.12.2024	31.12.2023
Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	738	220
Lühiajalised rendikohustised	0	-5
Pikaajalised võlakohustised	-7 700	0
Pikaajalised rendikohustised	0	-25
Netovõlg (lisa 3)	-6 962	190

Raha ja raha ekvivalendid (lisa 10)	738	220
Fikseerimata intressiga kohustised	-7 700	-30
Netovõlg (lisa 3)	-6 962	190

tuhandetes eurodes

	Raha ja raha ekvivalendid	Võlakohustised kuni 1 aasta	Võlakohustised alates 1 aastast	Kokku
Netovõlg 31.12.2023	220	-5	-25	190
Rahavoog	518	5	-7 675	-7 152
Netovõlg 31.12.2024	738	0	-7 700	-6 962

LISA 12. Võlad tarnijatele ja muud võlad

12.1. Võlad tarnijatele ja muud võlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Võlad kaupade ja teenuste eest	275	308
Võlad põhivara eest	1206	0
Muud võlad	1	0
Võlad tarnijatele kokku	1 482	308

Vaata ka lisa 9.

12.2. Viitvõlad töötajatele, maksuvõlad, ettemaksed

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Viitvõlad töötajatele (lisa 14)	52	6
Maksuvõlad (lisa 13)	11	42
Ettemaksed	51	0
Muud võlad ja ettemaksed kokku	114	48
Võlad tarnijatele ja muud võlad kokku	1 596	357

LISA 13. Maksuvõlad

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Sotsiaalmaks töötasudelt ja erisoodustustelt	6	3
Tulumaks töötasudelt ja erisoodustustelt	4	2
Töötuskindlustusmakse	0	0
Pensionikindlustus	1	1
Käibemaks	0	36
Maksuvõlad kokku (lisa 12)	11	42

Potentsiaalseid maksurevisjonist tulenevaid kohustisi vt lisast 21.

LISA 14. Viitvõlad töötajatele

<i>tuhandetes eurodes</i>	31.12.2024	31.12.2023
Preemiareservi kohustis	40	0
Arvestatud, kuid välja maksmata töötasu	9	6
Puhkusetasu kohustis	3	1
Viitvõlad töötajatele kokku (lisa 12)	52	7

LISA 15. Omakapital

Kõik AS-i Airport City aktsiad kuuluvad AS-le Tallinna Lennujaam, mille aktsiad omakorda kuuluvad Eesti Vabariigile.

	31.12.2024	31.12.2023
Aktsiakapital eurodes	25 000	25 000
Aktsiate arv	2 500	2 500
Aktsiate nimiväärtus eurodes	10	10

Omakapitali koosseisus kajastatakse vabatahtlikku reservkapitali. Vabatahtlik reservkapital on moodustatud ettevõtte aktsionäri poolt 2023. aastal tehtud mitterahalistest sisse maksetest. Mitterahalised sisse maksed on tehtud harilikus väärtuses. Mitterahalise sisse makse koosseisu kuuluvad kolme kinnistu omandiõigus summas 3 028 tuhat eurot, seitsme kinnistu hoonestusõigus summas 28 445 tuhat eurot ning 16 objekti kasutusõigus summas 17 820 tuhat eurot (vt lisa 6).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2024 oli 1 419 tuhat eurot (31.12.2023: 110 tuhat eurot). Vastavalt äriseadustiku nõuetele peab ettevõtte moodustama puhaskasumist kohustusliku reservkapitali, mille miinimumsuuruseks on 1/10 aktsiakapitalist. Iga-aastase kohustusliku eraldise suurus on 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kuni reservkapitali määra täitumiseni. 2023. aasta puhaskasumist kanti kohustuslikku reservkapitali 2 500 eurot, mille tulemusena vastab kohustuslik reservkapital Äriseadustiku nõuetele. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 22/78 (alates 2025. aastast) netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on aruandekuupäeva seisuga eksisteerinud jaotamata jaotuskõlblik kasumist

omanikele võimalik dividendidena välja maksta 1 107 tuhat eurot (31.12.2023: 88 242 eurot) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 312 tuhat eurot (31.12.2023: 22 tuhat eurot). Omaniku ootus ettevõttele on kasv ning ei plaani lähimatel aastatel dividende võtta.

LISA 16. Müügitulu

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Üüritulu kinnisvarainvesteeringutelt	3 783	499
Üürnikele osutatavad muud teenused	1 180	214
Müügitulu kokku (lisa 6, 7)	4 963	713

LISA 17. Kaubad, materjal ja teenused

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Kommunaalkulud	1 143	226
Kindlustuskulud	17	0
Hoonete ja rajatiste hooldus	599	39
Maamaks	21	0
Kaubad, materjal ja teenused kokku (lisa 6)	1 780	265

LISA 18. Mitmesugused tegevuskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Administreerimiskulud	348	74
Turundus ja avalikud suhted	58	7
Personaliteenused	9	12
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest (lisa 8)	4	7
Muud kulud	20	1
Mitmesugused tegevuskulud kokku	439	101

LISA 19. Tööjõukulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Töötasud, tulemustasud, puhkusetasud ja preemiad	211	14
Tööjõukuludelt arvestatud maksud	70	4
Tööjõukulu klassifitseeritud erisoodustusena	3	0
Erisoodustusena klassifitseeritud tööjõukulude maksud	6	1
Tööjõukulud kokku	290	19

Töötajate arv

Töötajate arv perioodi algul	1	0
Töötajate arv perioodi lõpul	2	1
Keskmine töötajate arv taandatud täistööajale	3	0

Keskmine töötasu eurodes ühes kalendrikuus oli 2024. aastal 5 865 eurot.

LISA 20. Finantstulud ja -kulud

Finantstulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Intressitulud raha ja raha ekvivalentidelt	29	0
Finantstulud kokku	29	0

Finantskulud

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Laenu intressikulu	-53	0
Kasutamissoiguse esemeks oleva vara rendilepingute intressikulu (lisa 7)	-2	0
Finantskulud kokku	-55	0

LISA 21. Tingimuslikud ning siduvad tulevikukohustised

Potentsiaalsed maksurevisjonist tulenevad kohustised

Maksuhaldur ei ole ettevõtte suhtes algatanud ega läbi viinud ühtegi maksurevisjoni ega üksikjuhtumi kontrolli. Maksuhalduril on õigus kontrollida kontserni ettevõtte maksuarvestust kuni viie aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv. Juhatuse hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma. Vt ka lisa 13.

Ehituslepingutest tulenevad siduvad tulevikukohustised

Seisuga 31.12.2024 oli ettevõttel sõlmitud ehituslepingutest tulenevaid siduvaid tulevikukohustisi põhivara ehitamiseks summas 21,7 mln eurot (2023: 8 mln eurot) (vt lisa 5 ja 6).

LISA 22. Tehingud seotud osapooltega

Ettevõtte juhatus avalikustab tehingud temaga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtetega (emaettevõtte AS Tallinna Lennujaam ning tema tütaretevõtte AS Tallinn Airport GH) ning Eesti Vabariigi kontrolli või valitseva mõju all olevate lennundusettevõtetega. Ettevõtte on rakendanud vabastust tema jaoks ebaoluliste tehingute ja saldode avalikustamise osas valitsuse ja teiste seotud osapooltega, kuna riigil on kontroll, ühine kontroll või oluline mõju nende osapoolte üle. Seotud osapooltega tehtud tehinguna käsitletakse AS-ga Tallinna Lennujaam sõlmitud laenulepingut (vt lisa 11).

Ettevõtte nõukogu ja juhatuse töötasu sotsiaalmaksudeta oli 2024. aastal 99 tuhat eurot (2023: 14 tuhat eurot). Ettevõtte on andnud juhatuse esimehe käsutusse ametiauto. Teenistuslepingud ei näe ette lahkumishüvitiste maksmist.

Tehingud seotud osapooltega on tehtud turuhindades ning nõuetes seotud osapooltega ei ole tehtud allahindlusi.

<i>tuhandetes eurodes</i>	2024	2023
Nõuded (lisa 8)	71	60
sh Nordic Aviation Group ja Regional Jet	5	34
Kohustised kaupade ja teenuste eest (lisa 11)	281	306
Laenukohustised (lisa 12)	7 700	0
Makstud laenuintressid	53	0
Müüdud teenused	489	78
Ostetud kaubad ja teenused	2 384	345

LISA 23. Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte on alustanud kolme investeringuprojekti (Fedex Express Estonia ja DHL Express Estonia kaubaterminalid ning universaalangaaride kompleks) ehitusega, mida rahastatakse laenuga (vt lisa 5, 6 ja 11). Ehitusprotsess on kulgenud plaanipäraselt ning ehitised valmivad 2025. aasta teises pooles. Ettevõtte on sõlminud pikaajalised rendilepingud nimetatud pindadele kolivate rentnikega. Ehitiste valmides antakse nimetatud objektid üle rentnikele ning ettevõtte hakkab saama renditulu ning juhatuse poolt läbi viidud analüüside põhjal on need projektid kasumlikud. Ettevõtte käibekapital on 2024. aastal eelkirjeldatud põhjustel negatiivne (lisa 3), kuid 2025. aastast hakkavad need projektid ettevõttele tulu tooma. Seega on ettevõtte juhatuse hinnangul jätkuvalt tegutsev. Emaettevõtte AS Tallinna Lennujaam on väljastanud ettevõttele kinnituskirja, mille kohaselt on emaettevõtte valmis põhjendatud taotluse alusel ettevõtet vajadusel viivitamatult finantsiliselt toetama, et tagada AS-i Airport City majandustegevuse jätkuvus.



Kasumi jaotamise ettepanek

Eelmiste perioodide jaotamata kasum 31.12.2023	110 tuhat eurot
2023. aasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali kantud	-2 tuhat eurot
2024. aasta puhaskasum	1 311 tuhat eurot
Kokku jaotuskõlblik kasum seisuga 31.12.2024	1 419 tuhat eurot

Juhatus teeb ettepaneku 2024. aasta puhaskasum summas 1 311 tuhat eurot jaotada järgmiselt:

- 1 311 tuhat eurot jätta jaotamata ning kanda jaotamata kasumisse.

Jaotamata kasumi jääk pärast kasumi jaotamist 1 419 tuhat eurot.

Veiko Keerberg	juhatuse esimees	31.03.2025
Anneli Turkin	juhatuse liige	31.03.2025

Majandusaasta aruande allkirjad

Juhatus on koostanud 2024. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Juhatus kinnitab majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Juhatus:

Veiko Keerberg juhatuse esimees /allkirjastatud digitaalselt/ 31.03.2025

Anneli Turkin juhatuse liige /allkirjastatud digitaalselt/ 31.03.2025

Nõukogu on läbi vaadanud ja heaks kiitnud juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest, millele on lisatud sõltumatu vandeaudiitori aruanne ja kasumi jaotamise ettepanek. Nõukogu kinnitab majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Nõukogu:

Riivo Tuvike	nõukogu esimees	31.03.2025
Tarmo Karotam	nõukogu liige	31.03.2025
Andres Aavik	nõukogu liige	31.03.2025
Eero Pärnmäe	nõukogu liige	31.03.2025

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS-i Airport City aktsionäridele

Meie arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS-i Airport City (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 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:

- finantsseisundi aruannet seisuga 31. detsember 2024;
- koondkasumiaruannet 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 alus 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 ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

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. Kui enne sõltumatu vandeaudiitori aruande kuupäeva saadud muu informatsiooni osas tehtud töö põhjal järeldame, et muus informatsioonis on oluline väärkajastamine, oleme kohustatud selle tõsiasja avaldama. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhatuse ja nende, kelle ülesandeks on Ettevõtte 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 juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

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

Audiitori 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 infole, 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.

AS PricewaterhouseCoopers

/allkirjastatud digitaalselt/

Jüri Koltsov
Vandeaudiitor, litsents nr 623

31. märts 2025
Tallinn, Eesti

AS Airport City müügitulu vastavalt EMTAK 2025-le

tuhandetes eurodes

EMTAK-i kood		2024	2023
35141	Elektrienergia jaotus	658	101
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 305	612

Aruande kinnitused

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.03.2025

AS Airport City (registrikood: 16698988) 01.01.2024 - 31.12.2024 imporditud majandusaasta aruande dokumendi õigsust on kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Marit Voll	Sisestaja	26.06.2025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	4304835	86.74%	Jah
Elektrienergia jaotus	35141	EMTAK 2025	658262	13.26%	Ei