

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Sisne Invest OÜ

**registrikood:** 14256648

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Parda tn 6

**postisihthnumber:** 10151

**telefon:** +372 6698232

**e-posti aadress:** ena@egrupp.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Raha                              | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud          | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised                   | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad | 10 |
| Lisa 7 Osakapital                        | 10 |
| Lisa 8 Müügitulu                         | 11 |
| Lisa 9 Muud äritulud                     | 11 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                      | 11 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                 | 11 |
| Aruande allkirjad                        | 13 |
| Vandeauditori aruanne                    | 14 |

## Tegevusaruanne

Sisne Invest OÜ põhitegevusalaks on ruumide haldamine ja rentimine, sama põhitegevusega planeeritakse jätkata järgmisel majandusaastal. Osaühingus ei olnud aruandeaastal töötajaid, juhatuse liikmele ei ole tema tegevuse eest tasu makstud.

Aruandeaastal ei ole ettevõttes tehtud ja samuti ei ole planeeritud järgnevat aastaks olulisi investeeringuid ning olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte.

Ettevõtte majandustegevus toimub eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpaperitesse ja tuletisinstrumentidesse, mistõttu valuutakursside ja börsikursside kõikumine majandustulemustele mõju ei avalda.

Laenulepingu järgi koosneb tasutav laenuintress Euriboril põhinevast baasintressimäärast ja sellele lisanduvast intressimäärast. Juhul, kui baasmäär on intressimäär määramise kuupäeval negatiivne, kohaldatakse baasmäärana 0%.

Sisne Invest OÜ majandustegevus ei ole hooajaline ega põhjusta olulisi keskkonna või sotsiaalseid mõjusid.

Juhtkond on arvamusel, et Sisne Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Põhilised majandusnäitajad on järgmised:

| Finantssuhtarv            | Valem                                                             | 2023 | 2022 |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------|------|------|
| Võlakordaja               | $(\text{Koguvõlgnevus} / \text{Varad}) * 100 (\%)$                | 82   | 85   |
| Koguvara rentaablus (ROA) | $(\text{Aruandeaasta kasum (-kahjum)} / \text{Varad}) * 100 (\%)$ | 3,3  | 8    |
| Käibe ärirentaablus       | $(\text{Ärikasum (-kahjum)} / \text{Müügitulu}) * 100 (\%)$       | 97   | 164  |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 479 916          | 341 657          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>479 916</b>   | <b>341 657</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 850 000        | 6 850 000        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 850 000</b> | <b>6 850 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 329 916</b> | <b>7 191 657</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 212 279          | 3 121 682        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 35 838           | 9 103            | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>248 117</b>   | <b>3 130 785</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 5 094 309        | 2 400 000        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 674 572          | 590 572          | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>5 768 881</b> | <b>2 990 572</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>6 016 998</b> | <b>6 121 357</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            | 7       |
| Sissemaksmata osakapital                     | -2 500           | -2 500           | 7       |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 070 300        | 494 249          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 242 618          | 576 051          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 312 918</b> | <b>1 070 300</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 329 916</b> | <b>7 191 657</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 563 652        | 481 000        | 3, 8    |
| Muud äritulud                               | 0              | 320 000        | 9       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -10 134        | -7 807         |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -4 951         | -3 545         |         |
| Muud ärikulud                               | 0              | -25            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>548 567</b> | <b>789 623</b> |         |
| Intressitulud                               | 0              | 5              |         |
| Intressikulud                               | -298 101       | -213 577       |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -7 848         | 0              |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>242 618</b> | <b>576 051</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>242 618</b> | <b>576 051</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Sisne Invest OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiohjad kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Sisne Invest OÜ kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Sisne Invest OÜ kvalifitseerub Eesti Raamatupidamise seaduse § 3 lõige 15 alusel väikeettevõtjaks ning on seetõttu esitanud lühendatud aastaaruande versiooni vastavalt § 15 lõikele 2 kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud järgmistest arvestuse ja aruandluse põhimõtete osaks olevatest alusprintsipidest: majandusüksuse, jätkuvuse, arusaadavuse, olulisuse, järjepidevuse ja võrreldavuse, objektiivsuse, tulude ja kulude vastavuse, konservatiivsuse, avalikustamise ning sisu ülimuslikkuse printsiipidest.

Sisne Invest OÜ arvestus- ja esitusvaluutaks on euro.

### Raha

Raha ja selle lähenditena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja rahalahendi mõistele.

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuded on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses (so soetusväärtus, millest on maha arvatud nõude laekumise ebatõenäolisusest tingitud allahindlus ning laenude põhiosa tagasimaksud) või soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid on kajastatud bilansis tõenäoliselt laekavas summas.

Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on leitud kasutades sisemist intressimäära.

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust ehk vajadust allahindluseks hinnatakse iga ostja osas eraldi. Intressitulu nõuetelt on kajastatud kasumiaruande real „Finantstulud ja –kulud“.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering on bilansis algselt arvele võetud tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused).

Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud äritulud" või "Muud ärikulud", sõltuvalt sellest kas ümberhindlusest teeniti kasumit või kahjumit.

Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

### Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus.

Finantskohustisi (näit. võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised; v.a. derivatiivid) kajastatakse bilansis üldjuhul korrigeeritud soetusmaksumuses. Erandiks on edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas (kajastatud arvel, lepingus või muul alusdokumendil).

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Tuludes kajastatakse teenuse osutamise perioodil rendilepingutes kokkulepitud rendituluseid.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendidena välja maksta eelmise kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsiliste isikutele, sh ka mitteresidendist füüsiliste isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

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

Sisne Invest OÜ osakapital on sisse maksmata. Kuni sissemaksete täieliku tasumiseni osanike poolt ei või osaühing suurendada ega vähendada osakapitali, samuti ei või osaühing teha osanikele ühtegi väljamakset. Väljamakse tegemise keeld ei hõlma osanikule makstavat töötasu ega muid tasusid.

### Seotud osapooled

Osapooli on loetud seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapooli üle või olulist mõju teise osapooli ärilistele otsustele.

Sisne Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Ainuosanikku;

Tegevjuhtkonda ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;

Tegevjuhtkonna lähedasi pereliikmeid (abikaasa, elukaaslane või laps) ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                       | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Raha arvelduskontodel | 479 916        | 341 657        |
| <b>Kokku raha</b>     | <b>479 916</b> | <b>341 657</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2021</b>                         | 6 530 000        |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 320 000          |
| <b>31.12.2022</b>                         | <b>6 850 000</b> |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>6 850 000</b> |

|                                                 | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 563 652     | 481 000     |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 10 133      | 7 807       |

Vt ka lisasid 4, 8 ja 9.

Kinnisvarainvesteering hinnati sõltumatu kvalifitseeritud hindaja poolt firmast Pindi Kinnisvara OÜ 2022.a majandusaasta lõpu seisuga. Hinnang põhines diskonteeritud rahavoogude meetodil, mille rakendamisel on lähtutud vara parimast kasutusest. Antud varaobjekti parimaks kasutusviisiks on selle olemasolev kasutus hotellikompleksina.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel tugineti järgmistele eeldustele:

- Kulude tõus 2% aastas
- Diskontomäär 8,25%
- Kapitalisatsioonimäär 7,25%

Tuginedes eelpooltoodud hinnangule ja arvestades, et turusituatsioon kinnisvaraturul ei ole muutunud, on juhtkonna hinnangul kinnisvarainvesteeringu väärtus seisuga 31.12.2023.a. 6 850 000 eurot.

Kinnisvara hinnang põhineb hinnangutel, eeldustel ja ajaloolisel kogemusel korrigeerituna kehtivate turutingimuste ja teiste faktoritega, mida juhatuse pidevalt oma parimate teadmiste ja olemasoleva informatsiooni baasil ümber hindab. Seetõttu on juba tulenevalt definitsioonist ja võttes arvesse, et hinnangu tegemisel on lähtutud reast eeldustest, mis ei pruugi kõik hinnatud moel realiseeruda, tegemist olulise riskiga. See võib kaasa tuua olulise muudatuse kinnisvarainvesteeringute bilansilise väärtuse osas tulevastel perioodidel.

Operaatoriga 25.07.2017.a. sõlmitud rendilepingu pikkus on 25 aastat.

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                    |             |             |         |
| Pikaajalised pangalaenud         | 2 906 588  | 212 279                          | 2 694 309           | 0           | 3,6%+6 kuu euribor | EUR         | 30.09.2028  |         |
| Laenud äriühingutelt             | 2 400 000  | 0                                | 2 400 000           | 0           | 3,5%               | EUR         | 30.07.2026  | 11      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 306 588  | 212 279                          | 5 094 309           | 0           |                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 306 588  | 212 279                          | 5 094 309           | 0           |                    |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär       | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                    |             |             |         |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |                    |             |             |         |
| Pikaajalised pangalaenud         | 3 121 682  | 3 121 682                        | 0                   | 0           | 3,6%+3 kuu euribor | EUR         | 31.07.2023  |         |
| Laenud äriühingutelt             | 2 400 000  | 0                                | 2 400 000           | 0           | 3,5%               | EUR         | 30.07.2026  | 11      |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 5 521 682  | 3 121 682                        | 2 400 000           | 0           |                    |             |             |         |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 521 682  | 3 121 682                        | 2 400 000           | 0           |                    |             |             |         |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
| Ehitised                                              | 6 850 000        | 6 850 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>6 850 000</b> | <b>6 850 000</b> |

Kõik laenu andnud äriühingud on liigitatavad seotud osapoolteks, vt lisa 11.

Pangalaenu tagatiseks on seatud ühishüpotek kinnisvarainvesteeringule, mille bilansiline väärtus on toodud lisas 3. Laenu eritingimustena on seatud tagatiskontole rahaliste vahendite kogumise nõue ning õiguste pant rendilepingutest tulenevatele nõuetele. Laenud äriühingutelt on allutatud pangalaenule.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Maksuvõlad                       | 8 676          | 8 676                             | 0                   | 0              |         |
| Muud võlad                       | 567 984        | 27 162                            | 540 822             | 0              |         |
| Intressivõlad                    | 567 984        | 27 162                            | 540 822             | 0              | 11      |
| Saadud ettemaksed                | 133 750        | 0                                 | 0                   | 133 750        |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 133 750        | 0                                 | 0                   | 133 750        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>710 410</b> | <b>35 838</b>                     | <b>540 822</b>      | <b>133 750</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta    |         |
| Maksuvõlad                       | 8 200          | 8 200                             | 0                   | 0              |         |
| Muud võlad                       | 457 725        | 903                               | 456 822             | 0              |         |
| Intressivõlad                    | 457 725        | 903                               | 456 822             | 0              | 11      |
| Saadud ettemaksed                | 133 750        | 0                                 | 0                   | 133 750        |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 133 750        | 0                                 | 0                   | 133 750        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>599 675</b> | <b>9 103</b>                      | <b>456 822</b>      | <b>133 750</b> |         |

Intressivõlgade real on pikaajaliste kohustiste lahtris kajastatud võlg seotud osapoolele, tähtajaga 30.07.2026.a.  
 Saadud ettemaksu näol on tegemist tagatisega lepinguga, mille lõpptähtajaks on 25.07.2042.a

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

Osaühing on asutatud sissemakseta. Äriseadustik § 140/1 lg 4 sätestatu kohaselt kuni sissemaksete täieliku tasumiseni kõigi osanike poolt ei või osaühing teha osanikele ühtegi väljamakset osakapitali arvelt.

Rendilepingust tulenevate rentniku kohustiste täitmiseks on äriühing saanud garantii 3 kuu üüritasu suuruses summas.

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                                                        | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                             | 2 500      | 2 500      |
| Osade arv (tk)                                         | 1          | 1          |
| Osakapital oli aruandekuupäeva seisuga sisse maksmata. |            |            |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |         |
| Eesti                                       | 563 652        | 481 000        | 3       |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>563 652</b> | <b>481 000</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>563 652</b> | <b>481 000</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |         |
| Renditulu                                   | 563 652        | 481 000        | 3       |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>563 652</b> | <b>481 000</b> |         |

## Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2023     | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|----------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0        | 320 000        | 3       |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>0</b> | <b>320 000</b> |         |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei ole töötajaid.

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 2 400 000        | 2 400 000        | 4       |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>2 400 000</b> | <b>2 400 000</b> |         |
| Võlad ja ettemaksed                                                                                                              |                  |                  |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 540 822          | 456 822          | 5       |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>540 822</b>   | <b>456 822</b>   |         |

Vt ka lisasid 4 ja 5.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Tegevjuhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Seotud osapooltega sõlmitud laenulepingutelt arvestati intressikulu 2023. aastal 84 000 eurot 2022. aastal 84 000 eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.07.2024

Sisne Invest OÜ (registrikood: 14256648) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| HANS LUIK          | Juhatuse liige     | 02.07.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Sisne Invest OÜ osanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud Sisne Invest OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta 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 asjaomast vandeauditori 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 aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

## Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väaresitiste 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 mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

02.07.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

Sisne Invest OÜ (registrikood: 14256648) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TOOMAS VILLEMS     | Vandeaudiitor      | 02.07.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 070 300        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 242 618          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 312 918</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 312 918        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 312 918</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 070 300        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 242 618          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 312 918</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 312 918        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 312 918</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 563652          | 100.00%     | Jah            |