

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ INF Sadama 579

**registrikood:** 11021554

**tänavatalu nimi,** Liivalaia tn 9  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10118

**telefon:** +372 6409978

**e-posti aadress:** info@infortar.ee

## Sisukord

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4  |
| Bilanss                            | 4  |
| Kasumiaruanne                      | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed        | 8  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud    | 8  |
| Lisa 4 Laenukohustised             | 9  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed         | 10 |
| Lisa 6 Osakapital                  | 10 |
| Lisa 7 Müügitulu                   | 11 |
| Lisa 8 Seotud osapooled            | 11 |
| Aruande allkirjad                  | 13 |
| Vandeaudiitori aruanne             | 14 |

## Tegevusaruanne

Ettevõtte nimi oli eelmistel aruandeaastatel OÜ Fastinvest ja alates märts 2023 kasutab ärinime OÜ INF Sadama 579.

OÜ INF Sadama 579 on 2004. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevusalaks on äripindade üür ja käitus.

Käesolev, edaspidi nimetatud 2023. majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 kuni 31.12.2023 kohta.

Alates 2019 aasta algusest, peale büroohoone Sadama 5 valmimist rendib ettevõtte välja kahte büroohonet ja hotelli Sadama 9. Kinnistud on pikaajaliste rendilepingutega täies ulatuses välja renditud.

2023. majandusaasta lõpuks oli OÜ INF Sadama 579 varade maht 45 868 tuhat eurot (2022 oli 48 055 tuhat eurot ).

2023. majandusaasta lõppes tegevuskahjumiga 1 030 tuhat eurot (2022 kasum oli 514 tuhat eurot ).

Ettevõtte tegevusele 2023 aastal avaldas mõju üldine inflatsioon ja majanduslangus.

Ettevõtte majandusaasta kasum võrreldes 2022 majandusaastaga vähenes -200%, tingituna varade väärtuse muutusest. Kasvas müügitulu võrreldes eelmise majandusaastaga 9% vastavalt rendilepingutele. Tallink Express Hotelli renditulu kasvas 2%.

OÜ INF Sadama 579 juhatuse liikmetele 2023. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

2024. aasta planeeritud majandustegevus on seotud büroohonete ning Tallink Express Hotelli üüri ja käitustegevusega jätkamisega.

Potentsiaalseks riskiks ettevõttele on euribori tõus. Pangalaenu intressid on seotud 6 kuu euriboriga ning euribori tõustes kasvaksid vastavalt ka ettevõtte finantskulud. Antud riski maandamiseks on laenulepingud sõlmitud annuiteedil põhinevate tagasimaksetega ning ettevõtte rahavoole euribori muutus mõju ei avalda.

| Tähtsamad suhtarvud         | 2023 | 2022 |
|-----------------------------|------|------|
| ROE                         | -5%  | 2%   |
| ROA                         | -2%  | 1%   |
| DSCR                        | 1,4  | 1,9  |
| omavahendite suhe varadesse | 45%  | 45%  |

ROE = aruandeaasta kasum/keskmise omakapital

ROA = aruandeaasta kasum/keskmised varad

DSCR = EBITA/lühiajalised finantskohustused

omavahendite suhe varadesse = omakapital+omaniku allutatud krediit / varad

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2023    | 31.12.2022    | Lisa nr |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Varad                                        |               |               |         |
| Käibevarad                                   |               |               |         |
| Raha                                         | 5 457         | 3 752         |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 81            | 803           | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>5 538</b>  | <b>4 555</b>  |         |
| Põhivarad                                    |               |               |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 40 330        | 43 500        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>40 330</b> | <b>43 500</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>45 868</b> | <b>48 055</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |               |               |         |
| Kohustised                                   |               |               |         |
| Lühiajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 1 188         | 1 278         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 338           | 293           | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 526</b>  | <b>1 571</b>  |         |
| Pikaajalised kohustised                      |               |               |         |
| Laenukohustised                              | 23 538        | 24 650        | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>23 538</b> | <b>24 650</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>25 064</b> | <b>26 221</b> |         |
| Omakapital                                   |               |               |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 40            | 40            | 6       |
| Ülekurss                                     | 360           | 360           |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 4             | 4             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 21 430        | 20 916        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 030        | 514           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>20 804</b> | <b>21 834</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>45 868</b> | <b>48 055</b> |         |

## Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2023          | 2022         | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|---------|
| Müügitulu                                   | 4 533         | 4 529        | 7       |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -676          | -807         |         |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>3 857</b>  | <b>3 722</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -516          | -425         |         |
| Muud ärikulud                               | -3 170        | -2 360       |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>171</b>    | <b>937</b>   |         |
| Intressikulud                               | -1 201        | -423         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-1 030</b> | <b>514</b>   |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-1 030</b> | <b>514</b>   |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ INF Sadama 579 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega. Eesti finantsaruandluse põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt Raamatupidamise seadusele klassifitseerub OÜ INF Sadama 579 väikeettevõtjaks. Sellest tulenevalt on OÜ INF Sadama 579 koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2023 kuni 31.12.2023 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud

kinnisvarainvesteeringud. Raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arvnäitajad põhjaruannetes ja lisades on esitatud tuhandetes eurodes, ümardatuna lähima tuhandeni, kui pole osutatud teisiti.

Antud aastaaruande koosseisu kuuluv kasumiaruanne on koostatud vastavalt kasumiaruande skeemile nr.2.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke ja tähtajalisi hoiuseid, mida ettevõtte võib tema nõudmisel lõpetada.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringu, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, seni kuni on võimalik õiglast väärtust usaldusväärselt hinnata.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteering igal aruandekuupäeval õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavalt kinnisvarainvesteeringult ei arvestata amortisatsiooni.

### Rendid

Kasutusrendilepingutest tulenevat renditulu arvestatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt ja see kajastatakse kasumi või kahjumi aruandes tuluna selle tegevuse laadi tõttu, välja arvatud tingimuslikud renditulud, mis kajastatakse siis, kui need tekivad.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksamisele kuuluv summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel

perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

## Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu ja kommunaal- ja halduskulude vahendamise tasusid (edasimüüdud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdud teenuste kuluna.

## Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 20%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 20/80 netoväljamaksest. Alates 2019. aastast rakendub regulaarselt makstavatele dividendidele madalam maksumäär 14% (14/86 netoväljamaksest). Sealjuures kohaldub madalam maksumäär järgmisel majandusaastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab kuni 1/3 eelmiste aastate keskmisena jaotatud ja maksustatud netodividendidest. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena on ära toodud aastaaruande lisades.

## Seotud osapooled

Seotud osapooleteks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ INF Sadama 579 sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

- (a) on OÜ INF Sadama 579 või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju OÜ INF Sadama 579 üle.

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

- (a) ettevõtte ja OÜ INF Sadama 579 on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab OÜ INF Sadama 579 üle valitsevat või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on OÜ INF Sadama 579 valitseva või olulise mõju all;
- (e) ettevõtte, mille üle OÜ INF Sadama 579 juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat või olulist mõju;
- (f) ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat või olulist mõju OÜ INF Sadama 579 üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                   | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 72         | 72             |
| Ostjatelt laekumata arved         | 72         | 72             |
| Muud nõuded                       | 7          | 7              |
| Intressinõuded                    | 7          | 7              |
| Ettemaksed                        | 2          | 2              |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2          | 2              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>81</b>  | <b>81</b>      |
|                                   |            |                |
|                                   | 31.12.2022 | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 801        | 801            |
| Ostjatelt laekumata arved         | 801        | 801            |
| Ettemaksed                        | 2          | 2              |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2          | 2              |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>803</b> | <b>803</b>     |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |        |
|-------------------------------------------|--------|
|                                           |        |
| <b>31.12.2021</b>                         | 45 860 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -2 360 |
| <b>31.12.2022</b>                         | 43 500 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -3 170 |
| <b>31.12.2023</b>                         | 40 330 |

|                                                 | 2023  | 2022  |
|-------------------------------------------------|-------|-------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 3 857 | 3 722 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -516  | -425  |

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 8,10-9%, kapitalisatsioonimäär 6,5-8%, kulude tõusu määr 2,0-4,5%, 6-aastane rahavoo prognoos.

2022. aasta hindamise aluseks oli diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 7,4%, kapitalisatsioonimäär 6,0%, kulude tõusu määr 2,0-7,0%, 6-aastane rahavoo prognoos.

2022. aastal arvestatud kulude tõusumäärana esimesel aastal 7,0%, 2023. aastal kuni 3%.



Kinnisvarainvesteeringud on panditud laenukohustiste katteks (vt. lisa 5) ja on kasutusel üüritulu saamiseks (vt. lisa 8 ja 9). Büroohoone Sadama tn 5 rendileping on sõlmitud kuni aastani 2029 ning lepingus sätestatud tingimustel pikeneb rendileping järgnevas 10 aastaks. Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud ning lisaks on rendile andjal õigus tõsta renti lähtudes tarbijahinna indeksist. Hotelli Sadama tn 9 rendileping on sõlmitud 10 aastaks (kuni september 2028). Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud ning lisaks on rendile andjal õigus saada osa rentniku ärikasumist lepingus fikseeritud tingimuste täitmisel. Büroohoone Sadama tn 7 rendileping on sõlmitud kuni aastani 2029 ning lepingus sätestatud tingimustel pikeneb rendileping järgnevas 10 aastaks. Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud ning lisaks on rendile andjal õigus tõsta renti lähtudes tarbijahinna indeksist.

## Lisa 4 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Investeeringulaen                | 24 726     | 1 188                             | 23 538              | 0           |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 24 726     | 1 188                             | 23 538              | 0           |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 24 726     | 1 188                             | 23 538              | 0           |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Investeeringulaen                | 25 928     | 1 278                             | 24 650              | 0           |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 25 928     | 1 278                             | 24 650              | 0           |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 25 928     | 1 278                             | 24 650              | 0           |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |               |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                       | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
| Muud varad                                            | 40 330        | 43 500        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>40 330</b> | <b>43 500</b> |

Investeeringulaeni lõpptähtajaga 2027, alusvaluuta EUR. Kohustis on tagatud hüpoteegiga kinnistule Sadama 5, Tallinnas.

Investeeringulaeni lõpptähtajaga 2027, alusvaluuta EUR. Kohustis on tagatud hüpoteegiga kinnistule Sadama 9 ja Sadama 7, Tallinnas (vt. lisa 3).

Majandusaastal jäid investeeringulaenude intressimäärad vahemikku 3-6% aastas.

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 284        | 284            |
| Maksuvõlad                       | 29         | 29             |
| Muud võlad                       | 25         | 25             |
| Intressivõlad                    | 25         | 25             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>338</b> | <b>338</b>     |
|                                  |            |                |
|                                  | 31.12.2022 | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 258        | 258            |
| Maksuvõlad                       | 20         | 20             |
| Muud võlad                       | 15         | 15             |
| Intressivõlad                    | 15         | 15             |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>293</b> | <b>293</b>     |

## Lisa 6 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

|                                                                                                                        | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Osakapital                                                                                                             | 40         | 40         |
| Osade arv (tk)                                                                                                         | 1          | 1          |
| Osakapital 40 000 eurot kuulub ühele osanikule.<br>Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 160 000 eurot. |            |            |

OÜ INF Sadama 579 jaotamata kasum seisuga 31.12.2023 oli 20 400 tuhat eurot (2022 oli 21 430 tuhat eurot). Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 4 080 tuhat eurot (2022 oli 4 286 tuhat eurot).

Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 16 320 tuhat eurot (2022 oli 17 144 tuhat eurot). Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2024 väljamakstavatele dividendidele ja eeldusel, et aruandekuupäeva seisuga jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki.

## Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

|                                             | 2023         | 2022         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |              |              |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |              |              |
| Eesti                                       | 4 533        | 4 529        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>4 533</b> | <b>4 529</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 533</b> | <b>4 529</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |              |              |
| Kinnisvara üürileandmine                    | 3 857        | 3 722        |
| Kinnisvara käitus                           | 676          | 807          |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>4 533</b> | <b>4 529</b> |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

|                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | AS Infortar |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti       |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |            |            |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 7          | 10         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 1          | 10         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 64         | 702        |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>72</b>  | <b>722</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |            |            |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 213        | 161        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 17         | 41         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>230</b> | <b>202</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2023         | 2022         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                                                                                                                  | Teenused     | Teenused     |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 287          | 289          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 335          | 365          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 913        | 3 875        |
| <b>Kokku müüdid</b>                                                                                                              | <b>4 535</b> | <b>4 529</b> |

| OSTETUD                                                  | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                          | Teenused   | Teenused   |
| Emaettevõtja                                             | 476        | 326        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 165        | 317        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                     | <b>641</b> | <b>643</b> |

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ei arvestatud ja muid olulisi soodustusi ei tehtud.

Tehingud seotud osapooltega on seotud:

1. Ettevõtte igapäevase majandustegevuse jaoks ostetud büroo- ja juhtimisteenustega summas 476 tuhat eurot (2022. aastal 326 tuhat eurot).

Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real Üldhalduskulud

2. Ettevõtte poolt vahendatud kommunaalteenuste ostuga summas 165 tuhat eurot (2022. aastal 317 tuhat eurot).

Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real Müügikulu

3. Müügid seotud osapooltele on seotud ettevõtte igapäevase majandustegevuse käigus osutatud teenustega summas 4 535 tuhat eurot (2022. aastal 4 529 tuhat eurot).

Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.04.2024

OÜ INF Sadama 579 (registrikood: 11021554) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MARTTI TALGRE      | Juhatuse liige     | 10.04.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ INF Sadama 579 osanikule

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ INF Sadama 579 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

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

## Muu informatsioon

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;

- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Andris Jegers

Vandeaudiitori number 171

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, 10117 Tallinn

11.04.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ INF Sadama 579 (registrikood: 11021554) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ANDRIS JEGERS      | Vandeaudiitor      | 11.04.2024           |



## Kasumi jaotamise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

|                                              | 31.12.2023    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 21 430        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -1 030        |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>20 400</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 4533000         | 100.00%     | Jah            |