

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ INF Sadama 11

registrikood: 10893520

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Liivalaia tn 9

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 Tööjõukulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

OÜ INF Sadama 11 on 2002. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevusalaks on enda kinnisvara rendile andmine ja käitus.

Ettevõtte nimi eelnevatel aruandeaastatel oli OÜ Sunbeam ja alates märts 2023 kasutab ärinime OÜ INF Sadama 11.

Käesolev, edaspidi nimetatud 2024. majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2024 kuni 31.12.2024 kohta.

OÜ INF Sadama 11 investeeris kinnistusse Sadama tn 11 ja ehitas sellele SPA hotelli. Hotell alustas tegevust märtsis 2007. aastal ja renditi pikaajalise rendilepinguga välja operaatorfirmale TLG Hotell OÜ.

2024. majandusaasta lõpuks oli OÜ INF Sadama 11 varade maht 34 417 tuhat eurot (2023 oli 57 137 tuhat eurot).

2024. majandusaasta lõppes kahjumiga 1 666 tuhat eurot (2023 kasum oli 1 125 tuhat eurot). Kahjum tulenes väljamakstud dividendide tulumaksu tasumises 2024. aastal summas 4 843 tuhat eurot.

OÜ INF Sadama 11 juhatuse liikmetele 2024. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

OÜ INF Sadama 11-s ei olnud 2024. majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2025. aasta planeeritud majandustegevus on seotud Tallink SPA & Conference hotelli rendi ja käitustegevusega jätkamisega.

Tähtsamad suhtarvud	2024	2023
ROE	-10%	3%
ROA	-5%	2%
Müügitulu kasv/-langus	2%	4%

ROE = aruandeaasta puhaskasum/omakapital

ROA = aruandeaasta puhaskasum/varad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 310	24 503	
Nõuded ja ettemaksed	7	34	2, 9
Kokku käibevarad	2 317	24 537	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	32 100	32 600	3
Kokku põhivarad	32 100	32 600	
Kokku varad	34 417	57 137	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	941	941	4
Võlad ja ettemaksed	105	218	5, 9
Kokku lühiajalised kohustised	1 046	1 159	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	16 785	17 726	4
Kokku pikaajalised kohustised	16 785	17 726	
Kokku kohustised	17 831	18 885	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	26	26	6
Kohustuslik reservkapital	3	3	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 223	37 098	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 666	1 125	
Kokku omakapital	16 586	38 252	
Kokku kohustised ja omakapital	34 417	57 137	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	4 812	4 705	7, 9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	0	-18	
Brutokasum (-kahjum)	4 812	4 687	
Üldhalduskulud	-518	-463	9
Muud ärikulud	-500	-2 400	3
Ärikasum (kahjum)	3 794	1 824	
Intressitulud	350	207	9
Intressikulud	-967	-906	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 177	1 125	
Tulumaks	-4 843	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 666	1 125	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ INF Sadama 11 2024. 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 11 väikeettevõtjaks. Sellest tulenevalt on OÜ INF Sadama 11 koostanud lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Käesolev majandusaasta aruanne on koostatud perioodi 01.01.2024 kuni 31.12.2024 kohta.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud soetusmaksumuse meetodil, välja arvatud kinnisvarainvesteeringud.

Raamatupidamise aastaaruande esitusvaluuta on euro. Kõik arv näitajad 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 ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras (vt.kinnisvarainvesteeringud). Kasutusrendimaksed kajastatakse tuluna vastavalt rendilepingule.

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 maksmisele kuuluvas 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.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval 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 tulumaksuseadusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete jaotamata kasumit. Tulumaksuga maksustatakse kasumi jaotamist, sealhulgas dividendide maksmist.

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

Füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt, millele oli varem rakendatud 14% maksumäära, tuleb endiselt kinni pidada täiendav 7% tulumaksu. Dividendide maksmisega seotud tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodil. Dividendide maksmisega seotud maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse suurus on avalikustatud lisas 6.

Alates 1. jaanuarist 2026 kehtestatakse Eestis ajutine julgeolekumaks, mis koosneb järgmistest komponentidest:

- Käibemaksu standardmäär tõuseb 22%-lt 24%-le alates 1. juulist 2025.
- Füüsiliste isikute maksustatavale tulule rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast.
- Ettevõtete kasumile rakendub täiendav 2% maks alates 2026. aastast, mis tähendab, et ettevõtete kasumite maksustamise kogumäär on 24% (22% tulumaks + 2% julgeolekumaks).

Julgeolekumaksu eesmärk on katta kulutusi riigi kaitsevõime tugevdamiseks ja muude julgeolekuga seotud investeeringute tegemiseks. Ettevõtte peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Seotud osapooled

Seotud osapoolet loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ INF Sadama 11 sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

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

- (a) on OÜ INF Sadama 11 või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat või olulist mõju OÜ INF Sadama 11 üle.

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

- (a) ettevõtte ja OÜ INF Sadama 11 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 11 üle valitsevat või olulist mõju;
 - (d) ettevõtte on OÜ INF Sadama 11 valitseva või olulise mõju all;
 - (e) ettevõtte, mille üle OÜ INF Sadama 11 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 11 üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Muud nõuded	5	5
Intressinõuded	5	5
Ettemaksed	2	2
Tulevaste perioodide kulud	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	7	7
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Muud nõuded	32	32
Intressinõuded	32	32
Ettemaksed	2	2
Tulevaste perioodide kulud	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	34	34

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	35 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 400
31.12.2023	32 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-500
31.12.2024	32 100

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 812	4 705
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-518	-481

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

2023. aasta hindamise aluseks oli diskonteeritud rahavoogude meetod ja kasutatud eeldused - diskontomäär 9%, kapitalisatsioonimäär 8%, 6-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteering on panditud laenukohustiste katteks (vt. lisa 4) ja renditud pikaajalise rendilepinguga välja operaatorfirmale TLG Hotell OÜ.

Rendileping on sõlmitud 10 aastaks (kuni märts 2027) ja lepingus sätestatud tigimustel pikeneb see järgnevalt 10 aastaks. Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud (rendimakse tõus 2,5% aastas) ning lisaks on rendile andjal õigus saada osa rentniku ärikasumist lepingus fikseeritud tingimuste täitmisel.

Lisa 4 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen	17 726	941	16 785	0	6 kuu EURIBOR + 1,47%	EUR	08.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	17 726	941	16 785	0			
Laenukohustised kokku	17 726	941	16 785	0			

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaen	18 667	941	17 726	0	6 kuu EURIBOR + 1,47%	EUR	08.04.2027
Pikaajalised laenud kokku	18 667	941	17 726	0			
Laenukohustised kokku	18 667	941	17 726	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	32 100	32 600
Kokku	32 100	32 600

Kohustus on tagatud hüpoteegiga kinnisvarainvesteeringule aadressil Sadama tn 11, Tallinn bilansilise maksumusega 32 100 tuhat eurot. Vt ka Lisa 3.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5	5
Võlad seotud osapooltele	20	20
Maksuvõlad	75	75
Muud võlad	5	5
Intressivõlad	5	5
Kokku võlad ja ettemaksed	105	105
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad seotud osapooltele	165	165
Maksuvõlad	50	50
Muud võlad	3	3
Intressivõlad	3	3
Kokku võlad ja ettemaksed	218	218

Lisa 6 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	26	26
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital 25 564 eurot kuulub ühele osanikule. Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 100 000 eurot.		

OÜ INF Sadama 11 jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 oli 16 557 tuhat eurot.

Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 3 643 tuhat eurot.

Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 12 914 tuhat eurot.

Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär, mis kehtib alates 01.01.2025 väljamakstavatele dividendidele ja eeldus, et aruandekuupäeva seisuga jaotatavad dividendid ja nendelt tekkinud tulumaks kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki.

Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 812	4 705
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 812	4 705
Kokku müügitulu	4 812	4 705
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rent	4 812	4 705
Kokku müügitulu	4 812	4 705

Lisa 8 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

INF Sadama 11 OÜ-s ei olnud 2024. aastal töötajaid.

Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Infortar
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Infortar
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	5	32
Kokku nõuded ja ettemaksed	5	32
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	20	0
Kokku võlad ja ettemaksed	20	0

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 812	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 705
Kokku müüdud	4 812	4 705

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	430	414
Kokku ostetud	430	414

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

Nõuded emaettevõttele on seotud kontserni intressiga.

Ostud seotud osapooltelt on seotud ettevõtte igapäevase majandustegevuse jaoks ostetud büroo- ja juhtimisteenustega summas 430 tuhat eurot (2023. aastal 414 tuhat eurot).

Teenuste ost seotud osapooltelt on kajastatud Kasumiaruandes real Üldhalduskulud.

Müügid seotud osapooltele on seotud ettevõtte kinnisvara rendiga summas 4 812 tuhat eurot (2023. aastal 4 705 tuhat eurot).

Müügid seotud osapooltele on kajastatud Lisas 7 Müügitulu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2025

OÜ INF Sadama 11 (registrikood: 10893520) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLAR TALI	Juhatuse liige	25.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ INF Sadama 11 osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ INF Sadama 11 (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

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

Arvamuse alus

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

Muu informatsioon

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

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

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

Juhtkonna 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.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused 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

Ahtri 4, 10151 Tallinn

25.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ INF Sadama 11 (registrikood: 10893520) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	25.04.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	18 223
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 666
Kokku	16 557
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	16 557
Kokku	16 557

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	4812000	100.00%	Jah