

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ INF Sadama 579

registrikood: 11021554

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 Muud äritulud	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditori aruanne	14

Tegevusaruanne

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

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

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

Ettevõtte rendib välja kaht büroohoonet Sadama 5 ja Sadama 7 ning hotelli Sadama 9. Kinnistud on pikaajaliste rendilepingutega täies ulatuses välja renditud.

2024. majandusaasta lõpuks oli OÜ INF Sadama 579 varade maht 47 399 tuhat eurot (2023 oli 45 868 tuhat eurot).

2024. majandusaasta lõppes tegevuskasumiga 2 884 tuhat eurot (2023 kahjum oli 1 030 tuhat eurot).

Ettevõtte majandusaasta kasum võrreldes 2023. majandusaastaga kasvas 380%. Müügitulu kasvas võrreldes eelmise majandusaastaga 2,5% vastavalt rendilepingutele.

OÜ INF Sadama 579 juhatuse liikmetele 2024. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

OÜ INF Sadama 579-s ei olnud 2024. majandusaasta jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2025. aasta planeeritud majandustegevus on seotud büroohoonete ning Tallink Express Hotelli üüri ja käitustegevusega jätkamisega.

Tähtsamad suhtarvud	2024	2023
ROE	12%	-5%
ROA	6%	-2%
DSCR	1,4	1,4
omavahendite suhe varadesse	50%	45%

ROE = aruandeaasta kasum/omakapital

ROA = aruandeaasta kasum/varad

DSCR = EBITA/lühiajalised finantskohustused

omavahendite suhe varadesse = omakapital+omaniku allutatud krediit / varad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 277	5 457	
Nõuded ja ettemaksed	82	81	2, 10
Kokku käibevarad	6 359	5 538	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	41 040	40 330	3, 8
Kokku põhivarad	41 040	40 330	
Kokku varad	47 399	45 868	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 369	1 188	4
Võlad ja ettemaksed	193	338	5, 10
Kokku lühiajalised kohustised	1 562	1 526	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 149	23 538	4
Kokku pikaajalised kohustised	22 149	23 538	
Kokku kohustised	23 711	25 064	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40	40	6
Ülekurss	360	360	
Kohustuslik reservkapital	4	4	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 400	21 430	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 884	-1 030	
Kokku omakapital	23 688	20 804	
Kokku kohustised ja omakapital	47 399	45 868	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	4 650	4 533	7, 10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-669	-676	
Brutokasum (-kahjum)	3 981	3 857	
Üldhalduskulud	-581	-516	10
Muud äritulud	710	0	3, 8
Muud ärikulud	0	-3 170	
Ärikasum (kahjum)	4 110	171	
Intressitulud	90	0	10
Intressikulud	-1 316	-1 201	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 884	-1 030	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 884	-1 030	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ INF Sadama 579 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 579 väikeettevõtjaks. Sellest tulenevalt on OÜ INF Sadama 579 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 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 maksmisele kuuluvaa 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 (edasimüüdnud teenused).

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul. Edasimüüdnud teenuste tulu kajastatakse perioodil, millal kontroll teenuste üle läheb üle kliendile, s.t teenuse osutamise perioodil. Edasimüüdnud tulu kajastatakse müügituluna ning samale tulule vastavad kulud müüdnud 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 netosumma) 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. Ettevõtteid peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Seotud osapooled

Seotud osapooles 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 osapoole poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole 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)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	71	71
Muud nõuded	8	8
Intressinõuded	8	8
Ettemaksed	3	3
Tulevaste perioodide kulud	3	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	82	82
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	72	72
Muud nõuded	7	7
Intressinõuded	7	7
Ettemaksed	2	2
Tulevaste perioodide kulud	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	81	81

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	43 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-3 170
31.12.2023	40 330
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	710
31.12.2024	41 040

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 985	3 857
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-581	-516

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 7,8-9,0%, kapitalisatsioonimäär 6,5-8,0%, kulude tõusu määr 2,0-4,0%, 6-aastane rahavoo prognoos. 2023. aasta hindamise aluseks oli diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 8,10-9%, kapitalisatsioonimäär 6,5-8,0%, kulude tõusu määr 2,0-4,5%, 6-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteeringud on panditud laenukohustiste katteks (vt. lisa 4) ja on kasutusel üüritulu saamiseks (vt. lisa 7). 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)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaenud	23 518	1 369	22 149	0	6 kuu EURIBOR + 1,59%	EUR	14.12.2027 ja 19.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	23 518	1 369	22 149				
Laenukohustised kokku	23 518	1 369	22 149				
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringulaenud	24 726	1 188	23 538	0	6 kuu EURIBOR + 1,59%	EUR	14.12.2027 ja 19.12.2027
Pikaajalised laenud kokku	24 726	1 188	23 538	0			
Laenukohustised kokku	24 726	1 188	23 538	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	41 040	40 330
Kokku	41 040	40 330

Laenukohustised on tagatud hüpoteekidega bilansis kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistutele Sadama 5, Sadama 7 ja Sadama 9 Tallinnas (vt. lisa 3). Nimetatud kinnisvarainvesteeringute bilansiline maksumus seisuga 31.12.2024 on 41 040 tuhat eurot.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	68	68
Võlad seotud osapooltele	57	57
Maksuvõlad	54	54
Muud võlad	14	14
Intressivõlad	14	14
Kokku võlad ja ettemaksed	193	193
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	54	54
Võlad seotud osapooltele	230	230
Maksuvõlad	29	29
Muud võlad	25	25
Intressivõlad	25	25
Kokku võlad ja ettemaksed	338	338

Lisa 6 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	40	40
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital 40 000 eurot kuulub ühele osanikule. Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 160 000 eurot.		

OÜ INF Sadama 579 jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 oli 23 284 tuhat eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 5 122 tuhat eurot.

Väljamakstav dividendide summa juhul, kui kogu jaotamata kasum makstakse välja on 18 162 tuhat eurot.

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

Lisa 7 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 650	4 533
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 650	4 533
Kokku müügitulu	4 650	4 533
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	3 985	3 857
Kinnisvara käitus	665	676
Kokku müügitulu	4 650	4 533

Lisa 8 Muud äritulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	710	0
Kokku muud äritulud	710	0

Lisa 9 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Infortar
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	15	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	64	1
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	64
Kokku nõuded ja ettemaksed	79	72
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	42	213
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	15	17
Kokku võlad ja ettemaksed	57	230

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	299	287
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 351	335
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 913
Kokku müüdud	4 650	4 535

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	511	476
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	158	165
Kokku ostetud	669	641

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

Tehingud seotud osapooltega on seotud:

1. Ettevõttelt igapäevase majandustegevuse jaoks ostetud büroo- ja juhtimisteenustega summas 511 tuhat eurot (2023. aastal 476 tuhat eurot). Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real Üldhalduskulud
2. Ettevõtte poolt vahendatud kommunaalteenuste ostuga summas 158 tuhat eurot (2023. aastal 165 tuhat eurot). Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real Müügikulu
3. Müügid seotud osapooltele on seotud ettevõtte igapäevase majandustegevuse käigus osutatud teenustega kokku summas 4 650 tuhat eurot (2023. aastal 4 535 tuhat eurot). Tehingud on kajastatud kasumiaruandes real Müügitulu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2025

OÜ INF Sadama 579 (registrikood: 11021554) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTTI TALGRE	Juhatuse liige	25.04.2025

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 31.12.2024 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 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 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 579 (registrikood: 11021554) 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

Kasumi jaotamise ettepanek
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 400
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 884
Kokku	23 284
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	23 284
Kokku	23 284

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	4650000	100.00%	Jah