

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Osaühing Vara HTG

registrikood: 10235684

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 Osakapital	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	10
Lisa 8 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

Tegevusaruanne

OÜ Vara HTG põhitegevuseks on enda kinnisvara rendileandmine ja käitus.

Ettevõtte omab hotellihoonet Tallinna kesklinnas, mis on antud pikaajalisele rendile TLG Hotell OÜ-le.

OÜ Vara HTG omanikud on 50% AS Infortar ja 50% AS Kapitel.

2024. majandusaasta lõpuks oli OÜ Vara HTG varade maht 31 808 tuhat eurot (2023. aastal 31 691 tuhat eurot).

Seisuga 31.12.2024 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt käibevara.

Kuid AS Infortar juhib likviidsust kontserni tasandil ja juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttes 2025. aastal majandusraskusi ja ettevõtte suudab täita kõik lühiajalised kohustused.

2024. majandusaasta kasum oli 1 587 tuhat eurot (2023. aastal 0 tuhat eurot).

Majandusaastal ei tehtud uurimis-ja arendustegevuseks väljaminekuid. Uuel majandusaastal ei ole samuti uurimis-ja arengukulusid planeeritud.

OÜ Vara HTG personalikulud moodustasid 2024. majandusaastal 10 tuhat eurot (2023. aastal 12 tuhat eurot). Juhatuse liikmetele 2024. majandusaastal tasu ei makstud.

2025. aasta planeeritud majandustegevus on seotud Tallink City hotelli rendi ja käitustegevuse jätkamisega.

Tähtsamad finantsnäitajad ja suhtarvud (tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Intressikandvad võlakohustised	16 810	18 459
Ärikasum enne kulumit ja kinnisvarainvesteeringute ümberhindlust (EBITA)	2 769	2 772
Intressikandvate võlakohustiste suhe EBITA-sse	6,07	6,60
Perioodi intressi- ja põhiosamaksed	2 541	3 918
DSCR (EBITA/perioodi intressi-ja põhiosamaksed)	1,09	0,71
ROA (%)	5,0 %	0 %
ROE (%)	10,7 %	0 %

ROA = aruandeaasta kasum / varad

ROE = aruandeaasta kasum / omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	474	254	
Nõuded ja ettemaksed	1 034	837	2, 8
Kokku käibevarad	1 508	1 091	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	30 300	30 600	3
Kokku põhivarad	30 300	30 600	
Kokku varad	31 808	31 691	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 017	1 645	4, 8
Võlad ja ettemaksed	221	42	
Kokku lühiajalised kohustised	2 238	1 687	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	14 793	16 814	4
Kokku pikaajalised kohustised	14 793	16 814	
Kokku kohustised	17 031	18 501	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	51	51	5
Kohustuslik reservkapital	5	5	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	13 134	13 134	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 587	0	
Kokku omakapital	14 777	13 190	
Kokku kohustised ja omakapital	31 808	31 691	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	3 113	3 052	6, 8
Brutokasum (-kahjum)	3 113	3 052	
Üldhalduskulud	-364	-280	8
Muud äritulud	20	0	
Muud ärikulud	-300	-1 900	3
Ärikasum (kahjum)	2 469	872	
Intressitulud	9	0	
Intressikulud	-891	-872	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 587	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 587	0	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Vara HTG 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 Vara HTG väikeettevõtjaks. Sellest tulenevalt on OÜ Vara HTG 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

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse hoonet, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal aruandekuupäeval tema õiglasele väärtusele. Ümberhindluse tulemit kajastatakse kasumiaruandes muu äritulu või -kuluna.

Juhul kui varem õiglase väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust ei ole enam võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte seda investeeringut soetusmaksumuse meetodil kuni õiglast väärtust on taas võimalik usaldusväärselt hinnata. Investeeringu bilansiline väärtus ümberliigitamise hetkel saab tema soetusmaksumuseks.

Soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringut sarnaselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringus vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus investeeringu soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

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

Finantskohustisteks loetakse lepingulisi kohustisi tasuda teistele osapooltele raha või muid finantsvarasid.

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus. Finantskohustis eemaldatakse bilansist kui finantskohustis on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Lühiajalise kohustisena on kajastatud bilansist:

1. Kohustisi, mis eeldatavasti arveldatakse ettevõtte tavapärase äritsükli jooksul.
2. Finantskohustisi, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates aruandekuupäevast. Samuti kajastatakse lühiajalistena kohustisi,

mida laenuandjal oli õigus aruandekuupäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumiste tõttu. Kõiki muid kohustisi kajastatakse pikaajaliste kohustistena.

Tulud

Ettevõtte müügitulu sisaldab üüritulu.

Kasutusrendilepingute üüritulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

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 5.

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. Ettevõtted peavad arvestama, et see maks tasutakse avansiliste maksetena alates 2026. aastast, lähtudes eelmise majandusaasta (või teatud juhtudel kvartali) kasumist.

Seotud osapooled

Seotud osapooleks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud ettevõttega OÜ Vara HTG sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

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

- (a) on OÜ Vara HTG või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või
- (b) omab valitsevat mõju või olulist mõju OÜ Vara HTG üle.

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

- (a) ettevõtte ja OÜ Vara HTG on ühise valitseva mõju all;
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt valitseva mõju all olev ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) ettevõtte omab OÜ Vara HTG üle valitsevat mõju või olulist mõju;
- (d) ettevõtte on OÜ Vara HTG valitseva mõju või olulise mõju all;
- (e) ettevõtted, mille üle OÜ Vara HTG juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab valitsevat mõju või olulist mõju;
- (f) ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad valitsevat mõju või olulist mõju OÜ Vara HTG 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	1 032	1 032
Ettemaksed	2	2
Tulevaste perioodide kulud	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 034	1 034
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	835	835
Ettemaksed	2	2
Tulevaste perioodide kulud	2	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	837	837

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	32 500
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 900
31.12.2023	30 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-300
31.12.2024	30 300

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 113	3 052
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-364	-280

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus baseerub sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 8,75%, kapitalisatsioonimäär 7,5%, kulude tõusu määr 2,0-4,0%, 6-aastane rahavoo prognoos.

2023. aasta hindamise aluseks oli diskonteeritud rahavoogude meetod, kasutatud eeldused - diskontomäär 8,75%, kapitalisatsioonimäär 7,5%, kulude tõusu määr 2,0-4,5%, 6-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteering on panditud laenukohustiste katteks (vt Lisa 4) ja renditud pikaajalise rendilepinguga välja operaatorfirmale TLG Hotell OÜ (vt Lisa 6 ja Lisa 8).

Rendileping on sõlmitud tähtajalisena ja kehtib kuni 2.02.2033. Leping pikeneb ilma täiendavate kokkulepeteta veel 10 aastaks. Rendimakse lepingu perioodiks on fikseeritud (rendimakse tõus kuni 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 järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	15 443	650	14 793	0	1 kuu EURIBOR + 1,69%	EUR	24.03.2028
Pikaajalised laenud	1 367	1 367	0	0	3%	EUR	02.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	16 810	2 017	14 793	0			
Laenukohustised kokku	16 810	2 017	14 793	0			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised pangalaenud	12 791	645	12 146	0	1,2-1,7%	EUR	08.01.2025
Pikaajalised laenud	5 668	1 000	4 668	0	3%	EUR	02.01.2026
Pikaajalised laenud kokku	18 459	1 645	16 814	0			
Laenukohustised kokku	18 459	1 645	16 814	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Muud varad	30 300	30 600
Kokku	30 300	30 600

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on hüpoteek Laikmaa tn 5, Tallinn kinnistule, mis kajastub bilansis kinnisvarainvesteeringuna bilansilises maksumuses 30 300 tuhat eurot.

Seisuga 31.12.2024 ületavad ettevõtte lühiajalised kohustused oluliselt käibevara.
Kuid AS Infortar juhib likviidsust kontserni tasandil ja juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõttes 2025. aastal majandusraskusi ja ettevõtte suudab täita kõik lühiajalised kohustused.

Lisa 5 Osakapital
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	51	51
Osade arv (tk)	2	2
Osakapital koosneb kahest osast nimiväärtusega (eurodes) 25 565 tk.		

Osaühingu Vara HTG jaotamata kasum seisuga 31.12.2024 oli 14 721 tuhat eurot. Maksimaalne potentsiaalne tulumaksukohustus, mis kuuluks tasumisele juhul kui kogu jaotamata kasumi jääk makstakse välja, on 3 239 tuhat eurot. Väljamakstav dividendide summa juhul kui

kogu jaotamata kasum makstakse välja on 11 482 tuhat eurot. Arvutamisel on aluseks võetud maksumäär mis kehtib alates 01.01.2025 väljamakstavatele dividendidele ja eeldus, et jaotatavad dividendid ja nendelt tekkiv tulumaksukohustus kokku ei ületaks jaotamata kasumi jääki seisuga 31.12.2024.

Lisa 6 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 113	3 052
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 113	3 052
Kokku müügitulu	3 113	3 052
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu EMTAK kood 68201	3 113	3 052
Kokku müügitulu	3 113	3 052

Lisa 7 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	7	9
Sotsiaalmaksud	3	3
Kokku tööjõukulud	10	12
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 8 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 032	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	835
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 032	835
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 367	1 000
Kokku laenukohustised	1 367	1 000

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	4 668
Kokku laenukohustised	0	4 668

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 068	0	2 400	5 668	224
Kokku laenukohustised	8 068	0	2 400	5 668	224

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 668	0	4 301	1 367	82
Kokku laenukohustised	5 668	0	4 301	1 367	82

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 113	0
Kokku müüdnud	3 113	0

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	230	230
Kokku ostetud	230	230

OÜ Vara HTG seotud osapooled on AS Infortar, AS Kapitel ja TLG Hotell OÜ.

Tehingud seotud osapooltega on:

1. TLG Hotell OÜ: saadud kasutusrendi tulu summas 3 113 tuhat eurot (2023. aastal 3 052 tuhat eurot).

Tehingud on kajastatud Lisa 6 real Müügitulu.

2. Nõuded tulemusrendi eest summas 1 032 tuhat eurot (2023. aastal 835 tuhat eurot).

3. Ettevõtte igapäevase majandustegevuse jaoks ostetud büroo- ja juhtimisteenused summas 230 tuhat eurot (2023. aastal 230 tuhat eurot).

4. Laenukohustus 1 367 tuhat eurot (2023. aastal 5 668 tuhat eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2025

Osaühing Vara HTG (registrikood: 10235684) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVE PANT	Juhatuse liige	25.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Vara HTG osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Osaühing Vara HTG (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

Osaühing Vara HTG (registrikood: 10235684) 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)	13 134
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 587
Kokku	14 721
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	14 721
Kokku	14 721

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	3113000	100.00%	Jah