

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2024

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2024

**ärinimi:** Tähesaju LoftOffice OÜ

**registrikood:** 14736977

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa,  
Vabaduse pst 174b

**postisihthnumber:** 10917

**telefon:** +372 5515130

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

**veebilehe aadress:** www.restate.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          | 9  |
| Lisa 4 Laenukohustised                   | 10 |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed               | 10 |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad | 11 |
| Lisa 7 Muud äritulud                     | 11 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                  | 11 |
| Lisa 9 Tegevuse jätkuvus                 | 12 |
| Aruande allkirjad                        | 13 |
| Vandeauditori aruanne                    | 14 |

## TEGEVUSARUANNE

Tähesaju Loftoffice OÜ asutati juunis 2019 eesmärgiga soetada kinnistud Tallinnas, Tähesaju teel ning arendada sinna multifunktsionaalsed kaubandus- ja kontorihooned.

2022 aastal müüdi kaks valminud Tähesaju Kaksikute ärihoonet.

2024. aastal valmis kolmas ärihoone Tähesaju tee 21. Tegemist on multifunktsionaalse kaubandus- ja kontorihoonega, mille väljaüritav pindala on ca 3 600 m<sup>2</sup>.

2024. aasta bilansimaht oli üle 7,2 mln euro, aruandeaasta kasum oli ligi 1,5 mln eurot.

2024. aasta põhilised suhtarvud:

Lühiajalise võlgnevus kattekordaja:

Käibevarad / lühiajalised kohustused

$401\,262 / 5\,898\,899 = 0,07$

Maksevõime kordaja:

Raha + nõuded / lühiajalised kohustused

$401\,262 / 5\,898\,899 = 0,07$

Võlakordja:

Kohustused / kogupassiva

$5\,898\,899 / 7\,221\,262 = 0,82$

ROE (Omakapitali tootlus):

Puhaskasum / omakapital

$1\,428\,538 / 1\,322\,363 = 1,08$

ROA (Aktivate tootlus):

Puhaskasum / keskmine koguvara

$1\,428\,538 / 5\,495\,745 = 0,26$

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2024       | 31.12.2023       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 339 648          | 75 879           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 61 614           | 115 733          | 2       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>401 262</b>   | <b>191 612</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 6 820 000        | 3 578 616        | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 820 000</b> | <b>3 578 616</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 221 262</b> | <b>3 770 228</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 5 537 900        | 2 737 900        | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 360 999          | 1 138 503        | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>5 898 899</b> | <b>3 876 403</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 898 899</b> | <b>3 876 403</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | -108 675         | 244 273          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 1 428 538        | -352 948         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 322 363</b> | <b>-106 175</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 221 262</b> | <b>3 770 228</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2024             | 2023            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 477 475          | 18 395          |         |
| Muud äritulud                               | 1 608 372        | 123 729         | 7       |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -270 766         | -195 946        |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -16 199          | -158 610        |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>1 798 882</b> | <b>-212 432</b> |         |
| Intressitulud                               | 3 629            | 7 878           |         |
| Intressikulud                               | -373 973         | -28 394         |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>1 428 538</b> | <b>-232 948</b> |         |
| Tulumaks                                    | 0                | -120 000        |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>1 428 538</b> | <b>-352 948</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Majandusaasta aruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtte lühendatud aastaaruande.

Kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Majandustehingud kirjendatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse (s.o. nominaalväärtus miinus 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 langesele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuste langus (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 koguma, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansi väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Edaspidi, kui õiglase väärtuse meetod on usaldusväärselt mõistliku kulu ja pingutusega leitav kajastatakse kinnisvarainvesteeringud õiglase väärtuse meetodil.

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a. edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksimisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

2019. aastast alates kehtiva seadusemuudatusega kehtestatakse regulaarselt makstavatele dividendidele soodsam maksumäär, milleks on 14% (14/86 netosummast). Äriühingud saavad kasutada soodsamat maksumäära neljandal aastal makstud dividendide puhul kolme eelneva aasta keskmise dividendi väljamakse ulatuses. Ülejäänud osa, mis ületab viimase kolme aasta keskmise väljamakse, maksustatakse tavapärase 20% maksumääraga (20/80 netosummast).

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel.

**Seotud osapooled**

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ettevõttega sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Tähesaju Loftoffice OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- Osanikud;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (näit. aktsionäridest ettevõtete tütarettevõttjad);
- Tegev- ja kõrgem juhtkond;
- Eelnenud punktis kirjeldatud isikute lähisugulased (sh elukaaslased ja lapsed) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2024     | 12 kuu jooksul |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu               | 28 516         | 28 516         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 34 758         | 34 758         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -6 242         | -6 242         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 15 645         | 15 645         |
| Ettemaksed                         | 17 453         | 17 453         |
| Muud makstud ettemaksed            | 17 453         | 17 453         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>61 614</b>  | <b>61 614</b>  |
|                                    |                |                |
|                                    | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 6 643          | 6 643          |
| Ostjatelt laekumata arved          | 6 643          | 6 643          |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 91 638         | 91 638         |
| Ettemaksed                         | 17 452         | 17 452         |
| Muud makstud ettemaksed            | 17 452         | 17 452         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>115 733</b> | <b>115 733</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |                                    |                  |
|------------------------|------------------------------------|------------------|
|                        | Lõpetamata projektid ja ettemaksed | Kokku            |
| <b>31.12.2022</b>      |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 1 008 285                          | 1 008 285        |
| Akumuleeritud kulum    | 0                                  | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>1 008 285</b>                   | <b>1 008 285</b> |
|                        |                                    |                  |
| Ostud ja parendused    | 2 570 331                          | 2 570 331        |
|                        |                                    |                  |
| <b>31.12.2023</b>      |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 3 578 616                          | 3 578 616        |
| Akumuleeritud kulum    | 0                                  | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>3 578 616</b>                   | <b>3 578 616</b> |
|                        |                                    |                  |
| Ostud ja parendused    | 1 633 906                          | 1 633 906        |
| Ümberliigitamised      | -5 212 522                         | -5 212 522       |
|                        |                                    |                  |
| <b>31.12.2024</b>      |                                    |                  |
| Soetusmaksumus         | 0                                  | 0                |
| Akumuleeritud kulum    | 0                                  | 0                |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | <b>0</b>                           | <b>0</b>         |

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2023</b>                         | 0                |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 1 607 478        |
| Ümberliigitamised                         | 5 212 522        |
| <b>31.12.2024</b>                         | <b>6 820 000</b> |

|                                                | 2024    | 2023 |
|------------------------------------------------|---------|------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu | 189 932 | 0    |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Lühiajalised laenud ettevõtelt   | 5 537 900  | 5 537 900                        |                     |             | 2-12%        |             | 2025        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 5 537 900  | 5 537 900                        |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 5 537 900  | 5 537 900                        |                     |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Lühiajalised laenud ettevõtelt   | 2 737 900  | 2 737 900                        |                     |             | 2%           | EUR         | 2024        |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 2 737 900  | 2 737 900                        |                     |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 737 900  | 2 737 900                        |                     |             |              |             |             |

Laenukohustuse tagamiseks on laenuandja kasuks seatud I järjekoha hüpoteek hüpoteegisummaga 4 290 000 eurot kinnistule aadressiga Tähesaju 21, Tallinn (registroosa nr 21306201).

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2024       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 126 704          | 126 704          |
| Muud võlad                       | 120 520          | 120 520          |
| Intressivõlad                    | 120 520          | 120 520          |
| Saadud ettemaksed                | 113 775          | 113 775          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>360 999</b>   | <b>360 999</b>   |
|                                  |                  |                  |
|                                  | 31.12.2023       | 12 kuu jooksul   |
| Võlad tarnijatele                | 1 037 600        | 1 037 600        |
| Muud võlad                       | 73 835           | 73 835           |
| Intressivõlad                    | 73 835           | 73 835           |
| Saadud ettemaksed                | 27 068           | 27 068           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 138 503</b> | <b>1 138 503</b> |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2024       |
|---------------------------------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 029 493        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 290 370          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 319 863</b> |

## Lisa 7 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2024             | 2023           |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 0                | 117 000        |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 1 607 478        | 0              |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 894              | 377            |
| Muud                                                       | 0                | 6 352          |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>1 608 372</b> | <b>123 729</b> |

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                                |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Restate Property Developers OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                          |
| Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja              | Restate OÜ                     |
| Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud           | Eesti                          |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                 | 31.12.2024       | 31.12.2023       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                       |                  |                  |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 1 121 450        | 1 371 450        |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 072 950        | 1 322 950        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>2 194 400</b> | <b>2 694 400</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                   |                  |                  |
| Emaettevõtja                                                                                                 | 60 484           | 37 084           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                     | 609              | 0                |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 55 984           | 33 584           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                             | <b>117 077</b>   | <b>70 668</b>    |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2022       | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | 31.12.2023 | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|------------------|--------------|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja              | 1 751 632        | 0            | 1 751 632                  | 0          | 3 743                       |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>1 751 632</b> | <b>0</b>     | <b>1 751 632</b>           | <b>0</b>   | <b>3 743</b>                |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2022     | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 | 0              | 400 000          | 0                           | 1 371 450        | 3 700                       |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 972 000        | 861 200          | 0                           | 1 322 950        | 13 315                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>972 000</b> | <b>1 261 200</b> | <b>0</b>                    | <b>2 694 400</b> | <b>17 015</b>               |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                              | 31.12.2023       | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2024       | Perioodi arvestatud intress |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                                                                                                 | 1 371 450        | 0             | 250 000                     | 1 121 450        | 23 400                      |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 1 322 950        | 0             | 250 000                     | 1 072 950        | 22 400                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                 | <b>2 694 400</b> | <b>0</b>      | <b>500 000</b>              | <b>2 194 400</b> | <b>45 800</b>               |

| MÜÜDUD               | 2024     | 2023     |
|----------------------|----------|----------|
|                      | Teenused | Teenused |
| <b>Kokku müüdnud</b> |          | <b>0</b> |

| OSTETUD                                                  | 2024          | 2023           |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------------|
|                                                          | Teenused      | Teenused       |
| Emaettevõtja                                             | 0             | 68 577         |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 57 813        | 49 161         |
| <b>Kokku ostetud</b>                                     | <b>57 813</b> | <b>117 738</b> |

## Lisa 9 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte lühiajalised kohustised ületavad käibevara, mis viitab likviidsusprobleemidele lühikeses perspektiivis. Siiski kinnitab juhtkond, et ettevõtte tegevus jätkub plaanipäraselt. Juhtkond teeb vajalikke meetmeid, et tulevikus suudetakse tagada positiivne rahaline seis ja likviidsus. Ettevõtte pikaajaline strateegia keskendub kinnisvara rendi- ja müügitulu kasvatamisele, et tagada kasumlikkus ja tugevdada omakapitali.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2025

Tähesaju LoftOffice OÜ (registrikood: 14736977) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| ANTON KRUGLOV      | Juhatuse liige     | 26.05.2025           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Tähesaju LoftOffice OÜ osanikele

Olen üle vaadanud Tähesaju LoftOffice OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab minult kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas ma olen saanud teadlikuks millestki, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt olen ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda ma nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud ma teadlikuks millestki sellisest, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Tähesaju LoftOffice OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

Koidu tee 32, Koidu küla, Saue vald, Harju maakond, 76418

30.05.2025

# Audiitorite digitaalallkirjad

Tähesaju LoftOffice OÜ (registrikood: 14736977) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| RAILI VESBERG-PIKK | Vandeaudiitor      | 30.05.2025           |

**Kasumi jaotamise ettepanek**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -108 675         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 428 538        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 319 863</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 319 863        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 319 863</b> |

**Kasumi jaotamise otsus**  
(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2024       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | -108 675         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 1 428 538        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 319 863</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 319 863        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 319 863</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | EMTAK versioon | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | EMTAK 2025     | 477475          | 100.00%     | Jah            |