

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: OÜ INF Tähesaju 9

registrikood: 16568263

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	6
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	6
Lisa 4 Kasutusrent	7
Lisa 5 Laenukohustised	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	9
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeauditori aruanne	13

Tegevusaruanne

INF Tähesaju 9 on 2022. aastal asutatud Eesti ettevõtte, mille põhitegevusalaks on enda kinnisvara rendileandmine ja käitus. INF Tähesaju 9 OÜ omanik on 100% Infortar AS.

INF Tähesaju 9 OÜ rendib välja Tähesaju tee 9 kaubandus- lao- ja büroopindasid. Rendilepingud on sõlmitud perioodiks 5 kuni 10 aastat, lepingu pooltel on õigus rendiperioodi pikendada 5 aasta võrra. Rendimaksud on lepingu perioodiks fikseeritud ning lisaks on rendileandjal õigus tõsta renti lähtudes tarbijahinnaindeksist.

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

2024. majandusaasta lõpuks oli INF Tähesaju 9 OÜ varade maht 7 747 tuhat eurot.

2024. majandusaasta lõppes kasumiga 217 tuhat eurot.

Ettevõtte lühiajalised kohustised aruandekuupäeval ületavad käibevara, samas on lühiajaliste kohustiste hulgas kajastatud omanike arvelduskrediit summas 2 962 tuhat eurot, mida ei nõuta tagasi järgneval aruandeperioodil. Emaettevõtte jätkab OÜ INF Tähesaju 9-le finantstoetuse andmist 31. detsembrini 2025 ja edaspidi.

INF Tähesaju 9 OÜ juhatuse liikmetele perioodil 01.01.2024 - 31.12.2024 töötasu ei arvestatud. Ettevõttes ei olnud antud perioodi jooksul ühtegi töötajat ja seetõttu ei arvestatud ka töötasu.

2025. aasta planeeritud majandustegevus on seotud oma kinnisvara rendi ja käitustegevuse jätkamisega.

Potentsiaalseks riskiks ettevõttele on euribori tõus. Pangalaenude intressid on seotud 6 kuu euriboriga ning euribori tõustes kasvaksid vastavalt ka ettevõtte finantskulud. Pangalaenu valuutaks on euro.

Tähtsamad suhtarvud	2023	2024
ROE	206%	473%
ROA	-6%	7,8%

ROE = aruandeaasta kasum/keskmise omakapital

ROA = aruandeaasta kasum/keskmised varad

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	57	34	2
Kokku käibevarad	57	34	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	7 690	7 550	3
Kokku põhivarad	7 690	7 550	
Kokku varad	7 747	7 584	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 163	3 256	5
Võlad ja ettemaksed	179	238	6
Kokku lühiajalised kohustised	3 342	3 494	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 100	4 302	5
Kokku pikaajalised kohustised	4 100	4 302	
Kokku kohustised	7 442	7 796	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3	3	7
Muud reservid	300	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-215	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	217	-215	
Kokku omakapital	305	-212	
Kokku kohustised ja omakapital	7 747	7 584	

Kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	718	737	4; 8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-102	-104	
Brutokasum (-kahjum)	616	633	
Üldhalduskulud	-160	-99	4
Muud äritulud	140	0	
Muud ärikulud	0	-358	
Ärikasum (kahjum)	596	176	
Intressikulud	-379	-391	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	217	-215	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	217	-215	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv mikroettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne, mille eesmärk on anda aruande kasutajale raamatupidamise seaduses nõutud informatsiooni aruandekohustuslase finantsseisundi ja -tulemuse kohta.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev: Jah

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	57	57
Ostjatelt laekumata arved	57	57
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0
Kokku nõuded ja ettemaksed	57	57
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	28	28
Ostjatelt laekumata arved	28	28
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5
Ettemaksed	1	1
Tulevaste perioodide kulud	1	1
Kokku nõuded ja ettemaksed	34	34

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	7 908
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-358
31.12.2023	7 550
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	140
31.12.2024	7 690

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	611	633
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-7	-1

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus baseerub sõltumatu hindaja Colliers International Advisors OÜ poolt koostatud eksperthinnangule. Hindamise aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod. Kasutatud eeldused - diskontomäär 8,1%, kapitalisatsioonimäär 7,0%, kulude tõusu määr 2-4%, 6-aastane rahavoo prognoos.

Kinnisvarainvesteering on panditud laenukohustiste katteks (vt Lisa 5).

2022. aastal omandas kontsern rendilepingud Tallinnas, Tähesaju tee 9 asuvate äriruumide osas. Rendilepingud on sõlmitud perioodiks 5 kuni 10 aastat, lepingu pooltel on õigus rendiperioodi pikendada 5 aasta võrra. Rendimaksed on lepingu perioodiks fikseeritud ning lisaks on rendileandjal õigus tõsta renti lähtudes tarbijahinnaindeksist. (Vt lisa 8).

Lisa 4 Kasutusrent

(tuhandetes eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023
Kasutusrenditulu	611	633
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	7 690	7 550
Kokku	7 690	7 550

2022. aastal omandas kontsern rendilepingud Tallinnas, Tähesaju tee 9 asuvate äriruumide osas. Rendilepingud on sõlmitud perioodiks 5 kuni 10 aastat, lepingu pooltel on õigus rendiperioodi pikendada 5 aasta võrra. Rendimaksed on lepingu perioodiks fikseeritud ning lisaks on rendileandjal õigus tõsta renti lähtudes tarbijahinnaindeksist.

Lisa 5 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernisene arvelduskrediit	2 961	2 961			1-4%	EUR	Tähtajatu
Lühiajalised laenud kokku	2 961	2 961					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 302	202	4 100		4,39-6,01%	EUR	25.11.2027
Pikaajalised laenud kokku	4 302	202	4 100				
Laenukohustised kokku	7 263	3 163	4 100				
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontsernisene arvelduskrediit	3 017	3 017			1-4%	EUR	Tähtajatu
Pikaajalise laenu lühiajaline osa	239	239			4,39-6,01%	EUR	25.11.2027
Lühiajalised laenud kokku	3 256	3 256					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen	4 302		4 302		4,39-6,01%	EUR	25.11.2027
Pikaajalised laenud kokku	4 302		4 302				
Laenukohustised kokku	7 558	3 256	4 302				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	7 690	7 550
Kokku	7 690	7 550

Ettevõtte lühiajalised kohustised aruandekuupäeval ületavad käibevara, samas on lühiajaliste kohustiste hulgas kajastatud omanike arvelduskrediit summas 2 962 tuhat eurot, mida ei nõuta tagasi järgneval aruandeperioodil. Emaettevõtte jätkab OÜ INF Tähesaju 9-le finantstoetuse andmist 31. detsembrini 2025 ja edaspidi.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	11	11
Võlad seotud osapooltele	42	42
Maksuvõlad	1	1
Muud võlad	15	15
Intressivõlad	15	15
Saadud ettemaksed	110	110
Kokku võlad ja ettemaksed	179	179
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14	14
Võlad seotud osapooltele	98	98
Muud võlad	16	16
Intressivõlad	16	16
Saadud ettemaksed	110	110
Kokku võlad ja ettemaksed	238	238

Lisa 7 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3	3
Osade arv (tk)	1	1
Osakapital 2 500 eurot kuulub ühele osanikule. Osakapitali maksimaalne suurus on põhikirja kohaselt 100 000 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu
(tuhandetes eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	718	737	3;4
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	718	737	
Kokku müügitulu	718	737	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rent	611	634	3;4
Kommunaalteenuste vahendus	102	91	
Muud teenused	5	12	
Kokku müügitulu	718	737	

Lisa 9 Seotud osapooled
(tuhandetes eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 962	3 256
Kokku laenukohustised	2 962	3 256
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	52	10
Kokku võlad ja ettemaksed	52	10

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	3 256	117
Kokku antud laenud	3 256	117
ANTUD LAENUD	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 962	120
Kokku antud laenud	2 962	120

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	150	116
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12	5
Kokku ostetud	162	121

INF Tähesaju OÜ juhatuse liikmetele 2024. majandusaasta jooksul töötasu ei arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2025

OÜ INF Tähesaju 9 (registrikood: 16568263) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ÜLLAR TALI	Juhatuse liige	24.04.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ INF Tähesaju 9 osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ INF Tähesaju 9 (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 lahknab 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

24.04.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ INF Tähesaju 9 (registrikood: 16568263) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANDRIS JEGERS	Vandeaudiitor	24.04.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(tuhandetes eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-215
Aruandeaasta kasum (kahjum)	217
Kokku	2

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	718000	100.00%	Jah