

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** EFTEN Tānassilma OÜ

**registrikood:** 14057883

**tānava nimi, maja number:** A. Lauteri tn 5

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10114

**telefon:** +372 6559515

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

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 4  |
| Bilanss                                          | 5  |
| Rahavoogude aruanne                              | 6  |
| Omakapitali muutuste aruanne                     | 7  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 8  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 8  |
| Lisa 2 Müügitulu                                 | 9  |
| Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 9  |
| Lisa 4 Üldhalduskulud                            | 9  |
| Lisa 5 Muud äritulud                             | 10 |
| Lisa 6 Muud ärikulud                             | 10 |
| Lisa 7 Intressikulud                             | 10 |
| Lisa 8 Raha                                      | 10 |
| Lisa 9 Lühiajalised finantsinvesteeringud        | 10 |
| Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud                 | 11 |
| Lisa 11 Laenukohustised                          | 12 |
| Lisa 12 Võlad ja ettemaksed                      | 13 |
| Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 13 |
| Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad        | 14 |
| Lisa 15 Osakapital                               | 14 |
| Lisa 16 Tulumaks                                 | 14 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                         | 15 |
| Aruande allkirjad                                | 16 |
| Vandeauditori aruanne                            | 17 |

## Tegevusaruanne

EFTEN Tánassilma OÜ soetas 2016. aastal kinnistu Pärnu mnt. 535 Saku vallas Harju Maakonnas. Ettevõtte tegevusalaks on nimetatud kinnistu üürile andmine.

2023. aastal teenis EFTEN Tánassilma OÜ üüritulu ja tasu päikeseenergia tootmise eest 1 067 330 eurot (2022: 1 049 418 eurot) ja puhaskasumiks kujunes 314 395 eurot (2022: 913 838 eurot).

Aruandeperioodil ettevõttes töötajaid ei olnud ja töötasu ei makstud. Samuti ei makstud tasu juhatuse liikmetele.

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele olulist mõju avaldanud, äritegevus ei olnud katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

|                                                                          |             |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Peamised finatssuhtarvud:                                                |             |             |
|                                                                          | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohustused) | 2,37        | 2,55        |
| Omakapital varadest (omakapital/varad kokku)                             | 0,59        | 0,58        |
| Omakapital võlakohustustest (omakapital/võlakohustused)                  | 1,43        | 1,39        |
| Puhaskasumi marginaal (aruandeaasta kasum/müügitulu)                     | 0,29        | 0,87        |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023             | 2022             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 067 330        | 1 049 418        | 2.10    |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -3 450           | -590             | 3,10    |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>1 063 880</b> | <b>1 048 828</b> |         |
| Üldhalduskulud                              | -91 964          | -91 244          | 4       |
| Muud äritulud                               | 4 325            | 160 612          | 5       |
| Muud ärikulud                               | -310 000         | 0                | 6       |
| <b>Äri kasum (kahjum)</b>                   | <b>666 241</b>   | <b>1 118 196</b> |         |
| Intressitulud                               | 6 200            | 51               |         |
| Intressikulud                               | -294 069         | -133 718         | 7       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>378 372</b>   | <b>984 529</b>   |         |
| Tulumaks                                    | -63 977          | -70 691          | 16      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>314 395</b>   | <b>913 838</b>   |         |

## Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023        | 31.12.2022        | Lisa nr |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                        |                   |                   |         |
| Käibevarad                                   |                   |                   |         |
| Raha                                         | 159 523           | 677 120           | 8       |
| Finantsinvesteeringud                        | 500 000           | 0                 | 9       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 24 438            | 158               |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>683 961</b>    | <b>677 278</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                   |                   |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 13 300 000        | 13 610 000        | 10      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>13 300 000</b> | <b>13 610 000</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>13 983 961</b> | <b>14 287 278</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |         |
| Kohustised                                   |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 247 034           | 247 034           | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 41 141            | 18 819            | 12      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>288 175</b>    | <b>265 853</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |         |
| Laenukohustised                              | 5 348 692         | 5 595 726         | 11      |
| Võlad ja ettemaksed                          | 112 459           | 112 459           | 12      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>5 461 151</b>  | <b>5 708 185</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 749 326</b>  | <b>5 974 038</b>  |         |
| Omakapital                                   |                   |                   |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 500             | 3 500             | 15      |
| Ülekurss                                     | 4 299 000         | 4 299 000         |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 350               | 350               |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 617 390         | 3 096 552         |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 314 395           | 913 838           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>8 234 635</b>  | <b>8 313 240</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>13 983 961</b> | <b>14 287 278</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2023            | 2022            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 666 241         | 1 118 196       |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |         |
| Muud korrigeerimised                                  | 310 000         | -160 612        | 5,6,10  |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>310 000</b>  | <b>-160 612</b> |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -24 053         | 0               |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus | 21 566          | -755            | 12      |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>973 754</b>  | <b>956 829</b>  |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                      |                 |                 |         |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel          | 0               | -79 388         | 10      |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel       | -500 000        | 0               | 9       |
| Laekunud intressid                                    | 5 973           | 53              |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         | <b>-494 027</b> | <b>-79 335</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -248 907        | -248 907        | 11      |
| Makstud intressid                                     | -291 440        | -130 532        | 7       |
| Makstud dividendid                                    | -393 000        | -400 000        | 16      |
| Makstud ettevõtte tulumaks                            | -63 977         | -70 691         | 16      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-997 324</b> | <b>-850 130</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>-517 597</b> | <b>27 364</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 677 120         | 649 756         | 8       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>-517 597</b> | <b>27 364</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 159 523         | 677 120         | 8       |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |           |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Ülekurss  | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2021</b>              | 3 500                       | 4 299 000 | 350                          | 3 496 552                   | 7 799 402 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | 913 838                     | 913 838   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0         | 0                            | -400 000                    | -400 000  |
| <b>31.12.2022</b>              | 3 500                       | 4 299 000 | 350                          | 4 010 390                   | 8 313 240 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0         | 0                            | 314 395                     | 314 395   |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  | 0                           | 0         | 0                            | -393 000                    | -393 000  |
| <b>31.12.2023</b>              | 3 500                       | 4 299 000 | 350                          | 3 931 785                   | 8 234 635 |

Vt lisa 14,15 ja 16.

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

EFTEN Tánassilma OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Üle 3-kuulised deposiidid kajastatakse finantsinvesteeringutena.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse üle 3-kuulisi deposiite, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruande kuupäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse deposiite, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud peale aruandetähtpäeva.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

### Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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, lähtudes valmidusastme meetodist.

**Maksustamine**

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale otsustele.

EFTEN Tánassilma OÜ käsitleb seotud osapooltena:

- omanikest äriühinguid (ning neid kontrollivaid või nende üle olulist mõju omavaid isikuid);
- omanike ülejäänud ettevõtteid;
- tegevjuhtkonda;
- juhtkonda kuuluvate isikute lähedasi pereliikmed ja nendega seotud ettevõtted.

## Lisa 2 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023             | 2022             | Lisa nr |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |         |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |         |
| Eesti                                       | 1 067 330        | 1 049 418        |         |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 067 330</b> | <b>1 049 418</b> |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 067 330</b> | <b>1 049 418</b> |         |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |         |
| Kinnisvara üüritulu                         | 1 048 356        | 1 030 832        |         |
| Päikeseenergia müük                         | 18 974           | 18 586           |         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 067 330</b> | <b>1 049 418</b> | 10      |

## Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

|                                                        | 2023         | 2022       | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|--------------|------------|---------|
| Ruumide remont ja hooldus                              | 3 450        | 590        |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>3 450</b> | <b>590</b> | 10      |

## Lisa 4 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2023          | 2022          | Lisa nr |
|-----------------------------|---------------|---------------|---------|
| Büroo tegevuskulud          | 447           | 316           |         |
| Valitsemisteenus            | 86 052        | 86 052        | 17      |
| Konsultatsioonikulud        | 5 465         | 4 876         |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>91 964</b> | <b>91 244</b> |         |

## Lisa 5 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2023         | 2022           | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 0            | 160 612        | 10      |
| Taastuvenergia toetus                                      | 4 325        | 0              |         |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>4 325</b> | <b>160 612</b> |         |

## Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2023           | 2022     | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------|---------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 310 000        | 0        | 10      |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>310 000</b> | <b>0</b> |         |

## Lisa 7 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023           | 2022           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Intressikulu laenudelt     | 294 069        | 133 718        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>294 069</b> | <b>133 718</b> |

Vt lisa 11.

## Lisa 8 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2023     | 31.12.2022     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Arvelduskontod    | 159 523        | 677 120        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>159 523</b> | <b>677 120</b> |

## Lisa 9 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                     |                | Kokku          |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
|                                     | Muud           |                |
| Soetamine                           | 500 000        | 500 000        |
| <b>31.12.2023</b>                   | <b>500 000</b> | <b>500 000</b> |
| Kajastatud soetusmaksumuse meetodil | 500 000        | 500 000        |

Seisuga 31.12.2023.a on ettevõttele tähtajaline hoius tähtajaga 05.04.2024.a summas 500 000, intressiga 4,5% aastas (31.12.2022: 0).

## Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |            |
|-------------------------------------------|------------|
|                                           |            |
| <b>31.12.2021</b>                         | 13 370 000 |
| Ostud ja parendused                       | 79 388     |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 160 612    |
| <b>31.12.2022</b>                         | 13 610 000 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | -310 000   |
| <b>31.12.2023</b>                         | 13 300 000 |

|                                                 | 2023      | 2022      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 048 356 | 1 030 832 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -3 450    | -590      |

Vt. lisa 2,3,5,6 ja 11.

Kinnisvara investeeringu väärtus on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi. Õiglase väärtuse määramisel on 2022. ja 2023. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International).

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse leidmisel on kasutatud järgmiseid eelduseid:

- renditulu kasv aastas 2,0% (2022: 3,0%)
- kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel: 7,5% (2022: 7,1%)
- diskontomäär 8,5% (2022: 8,2%)

## Lisa 11 Laenukohustised

(eurodes)

|                                      | 31.12.2023 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                             |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                             |             |             |
| Pikaajaline pangalaen                | 5 595 726  | 247 034                          | 5 348 692              |             | 1,85% + 3<br>kuu<br>EURIBOR | EUR         | 29.09.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 5 595 726  | 247 034                          | 5 348 692              |             |                             |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 5 595 726  | 247 034                          | 5 348 692              |             |                             |             |             |

  

|                                      | 31.12.2022 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär                | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                                      |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |                             |             |             |
| Pikaajalised laenud                  |            |                                  |                        |             |                             |             |             |
| Pikaajaline pangalaen                | 5 842 760  | 247 034                          | 5 595 726              |             | 1,85% + 3<br>kuu<br>EURIBOR | EUR         | 29.06.2026  |
| <b>Pikaajalised laenud<br/>kokku</b> | 5 842 760  | 247 034                          | 5 595 726              |             |                             |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>         | 5 842 760  | 247 034                          | 5 595 726              |             |                             |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
| Ehitised                                              | 13 300 000        | 13 610 000        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>13 300 000</b> | <b>13 610 000</b> |

Seisuga 31.12.2023.a sisaldab laenukohustis pangalaenu diskonteeritud lepingutasu summas 4 683 EUR (31.12.2022: 6 556 EUR).

Vt lisa 7 ja 10.

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | üle 5 aasta    |         |
| Võlad tarnijatele                | 21 027         | 21 027                            | 0              |         |
| Maksuvõlad                       | 17 419         | 17 419                            | 0              | 13      |
| Muud võlad                       | 2 695          | 2 695                             | 0              |         |
| Intressivõlad                    | 2 695          | 2 695                             | 0              |         |
| Edukustasu kohustus              | 112 459        | 0                                 | 112 459        | 17      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>153 600</b> | <b>41 141</b>                     | <b>112 459</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2022     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|---------|
|                                  |                | 12 kuu jooksul                    | üle 5 aasta    |         |
| Maksuvõlad                       | 16 880         | 16 880                            | 0              | 13      |
| Muud võlad                       | 1 939          | 1 939                             | 0              |         |
| Intressivõlad                    | 1 939          | 1 939                             | 0              |         |
| Edukustasu kohustus              | 112 459        | 0                                 | 112 459        | 17      |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>131 278</b> | <b>18 819</b>                     | <b>112 459</b> |         |

Ettevõttele lasub edukustasu kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist.

Edukustasu arvutatakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses tingimusel, et objekti puhaskasum omakapitalist on vähemalt 10% aasta põhjal. Alates 01.01.2022.a edukustasu ümberarvestust ei toimu.

Edukustasu makstakse kinnisvarainvesteeringu müügil saadud kasumist, mis on müügi- ja soetusmaksumuse vahest 20%.

Bilansipäeval on ettevõttele tekkinud edukustasu kohustus EFTEN Capital AS ees summas 112 459 eurot (31.12.2022: 112 459 eurot).

## Lisa 13 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                               | Maksuvõlg     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 17 419        | 16 880        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>17 419</b> | <b>16 880</b> |

Vt lisa 12.

## Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 3 145 428        | 3 208 312        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 786 357          | 802 078          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>3 931 785</b> | <b>4 010 390</b> |

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 5 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi. Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

## Lisa 15 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 500      | 3 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2023              |               | 2022              |               |
|----------------------------|-------------------|---------------|-------------------|---------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks      | Maksustatav summa | Tulumaks      |
| Väljakuulutatud dividendid | 393 000           | 63 977        | 400 000           | 69 647        |
| Eesti                      | 393 000           | 63 977        | 400 000           | 69 647        |
| <b>Kokku</b>               | <b>393 000</b>    | <b>63 977</b> | <b>400 000</b>    | <b>69 647</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | EFTEN Real Estate Fund AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                     |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| PIKAAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Nõuded ja ettemaksed                                                                                                             |                |                |         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 112 459        | 112 459        | 12      |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>112 459</b> | <b>112 459</b> |         |

| OSTETUD                                                                                                                          | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                  | Teenused      | Teenused      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 88 447        | 87 362        |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                             | <b>88 447</b> | <b>87 362</b> |

Vt lisa 4 ja 12.

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapoolteks loetakse EFTEN Tánassilma OÜ juhatuse liikmeid ning nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid ja omanikke.

EFTEN Tánassilma OÜ on ostnud EFTEN Capital AS-lt valitsemis- ja konsultatsiooniteenust ja EFTEN Kinnisvarateenuste OÜ-lt raamatupidamisteenust.

Juhatuse liikmetele 2022. ja 2023. aastal tasu ei makstud ning neile tingimuslikke kohustusi ei ole.

Seisuga 31.12.2023.a on edukustasu kohustus AS EFTEN Capital ees 112 459 eurot (31.12.2022: 112 459 eurot).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused puudusid 2022. ja 2023. aastal.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.02.2024

**EfTEN Tänavasilma OÜ (registrikood: 14057883) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TÕNU UUSTALU       | Juhatuse liige     | 16.02.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EfTEN Tánassilma OÜ osanikule

## Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EfTEN Tánassilma OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- kasumiaruannet 31. detsembril 2023 lõppenud majandusaasta kohta;
- bilanssi seisuga 31. detsember 2023;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

## Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatuse standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

## Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

## Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

Kooskõlas ISA-dega läbiviidud auditi käigus kasutame me kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi. Samuti me:

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame infot nendega, kelle ülesandeks on Ettevõtte valitsemine, muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning oluliste auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas auditi käigus tuvastatud oluliste sisekontrollisüsteemi puuduste kohta.

Rando Rand  
Vandeaudiitor, litsents nr 617

Signe Sokmann  
Vandeaudiitor, litsents nr 719

AS PricewaterhouseCoopers  
Tegevusluba nr 6  
Tatari 1, 10116 Tallinn

16. veebruar 2024  
Tallinn, Eesti

# Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Tännassilma OÜ (registrikood: 14057883) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| RANDO RAND         | Vandeaudiitor      | 16.02.2024           |
| SIGNE SOKMANN      | Vandeaudiitor      | 16.02.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 617 390        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 314 395          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 931 785</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 408 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 523 785        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 931 785</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 617 390        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 314 395          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 931 785</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Dividendideks                                                          | 408 000          |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 3 523 785        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>3 931 785</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 1067330         | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Liik            | Sisu          |
| Telefon         | +372 6559515  |
| E-posti aadress | info@eften.ee |