

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: EFTEN Sky OÜ

registrikood: 12787459

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 5017317

e-posti aadress: info@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 16 Üldhalduskulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 19 Intressikulud	17
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Seotud osapooled	17
Lisa 22 Tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

EfTEN Sky OÜ on 2015. aasta jaanuaris asutatud ettevõtte, mis tegeleb Tallinnas, Rävala pst.3 / Kuke tn. 2 asuva hotelli- ja büroohoone haldamise ja üürile andmisega.

EfTEN Sky OÜ 2021. aasta müügitulu oli 178 191 (2020.a. 604 865) eurot ning kahjumiks kujunes 1 303 305 (2020.a. kahjum 9 335 597) eurot, millest 136 684 eurot moodustas kahjum (2020.a. kahjum 278 837 eurot) tütarettevõtja õiglase väärtuse muutusest ja 632 931 eurot moodustas kahjum (2020.a. kahjum 10 163 952 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

2020. aasta novembris alustati Rävala pst.3/ Kuke tn.2 asuva hoone hotelliosa renoveerimistöödega. Tööde ajaks on peatatud hotelli tegevus, hoone büroopoolses osas jätkatakse üüritegevusega. Hotelli renoveerimise prognoositav maksumus on 23 miljonit eurot ja lõpptähtaeg 2022. aasta kevad.

Juhatuse liikmetele 2020.-2021. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,37	5,89
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,41	0,52
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,74	1,15
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-7,31	- 15,43
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	-0,02	- 0,17
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,003	0,01
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	-0,05	- 0,30

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	329 885	5 317 924	2
Nõuded ja ettemaksed	315 762	159 370	3
Kokku käibevarad	645 647	5 477 294	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 644 621	1 781 305	5
Kinnisvarainvesteeringud	58 578 512	43 074 891	6
Materiaalsed põhivarad	32 818	39 070	7
Kokku põhivarad	60 255 951	44 895 266	
Kokku varad	60 901 598	50 372 560	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 725 387	930 511	9
Kokku lühiajalised kohustised	1 725 387	930 511	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 950 536	22 982 031	8
Võlad ja ettemaksed	96 546	27 584	9
Kokku pikaajalised kohustised	34 047 082	23 009 615	
Kokku kohustised	35 772 469	23 940 126	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 002 500	15 002 500	12
Ülekurs	8 500 000	8 500 000	
Kohustuslik reservkapital	987 034	987 034	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 942 900	11 278 497	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 303 305	-9 335 597	
Kokku omakapital	25 129 129	26 432 434	
Kokku kohustised ja omakapital	60 901 598	50 372 560	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	178 191	604 865	6,13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 588	-41 949	6,15
Brutokasum (-kahjum)	126 603	562 916	
Turustuskulud	0	-2 188	21
Üldhalduskulud	-300 871	921 096	16
Muud äritulud	0	1 941	14
Muud ärikulud	-632 931	-10 167 352	6,17
Ärikasum (kahjum)	-807 199	-8 683 587	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-136 684	-278 837	5,18
Intressitulud	118	596	
Intressikulud	-646 675	-558 696	19
Muud finantstulud ja -kulud	287 135	184 927	11,20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 303 305	-9 335 597	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 303 305	-9 335 597	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-807 199	-8 683 587	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 252	6 251	7,15
Muud korrigeerimised	632 931	10 163 952	6,17
Kokku korrigeerimised	639 183	10 170 203	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-156 870	-156 947	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	186 018	-1 203 580	9
Kokku rahavood äritegevusest	-138 868	126 089	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-15 239 985	-589 692	6
Laekunud intressid	596	498	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-15 239 389	-589 194	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10 960 000	0	8,21
Makstud intressid	-569 782	-547 932	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	10 390 218	-547 932	
Kokku rahavood	-4 988 039	-1 011 037	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 317 924	6 328 961	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-4 988 039	-1 011 037	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	329 885	5 317 924	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	15 002 500	8 500 000	802 923	11 462 608	35 768 031
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-9 335 597	-9 335 597
Muutused reservides	0	0	184 111	-184 111	0
31.12.2020	15 002 500	8 500 000	987 034	1 942 900	26 432 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 303 305	-1 303 305
31.12.2021	15 002 500	8 500 000	987 034	639 595	25 129 129

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften Sky OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2021. 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 koostatakse eurodes.

EFTEN Sky OÜ ei koosta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100 % tema osadest kuulub Eestis registreeritud emajäse ettevõttele EFTEN Kinnisvarafond II AS, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideeritud majandusaasta auditeeritud aruande.

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille tegevust EFTEN Sky OÜ kontrollib. Üldjuhul eeldatakse kontrolli olemasolu juhul, kui EFTEN Sky OÜ-le kuulub tütarettevõtte hääleõiguslikest osadest 51–100%.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

Investeering tütarettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud tehingud, mille puhul soetusmaksumuseks on omandatud netovara bilansiline väärtus.

Kapitaliosaluse meetod

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt korrigeeritakse soetusmaksumust järgmistel perioodidel investori osalusega investeeringuobjekti omakapitalis toimunud muutustes ning investeeringuobjekti varade, kohustuste ja tingimuslike kohustuste ostuanalüüsis leitud õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahe elimineerimise või amortisatsiooniga. Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerimata kasumid elimineeritakse. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui investeerija osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning hinnatakse alla selliseid pikaajalisi nõudeid, mis sisuliselt moodustavad osa investeeringust. Edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui investeerija on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis vastavat kohustust.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse.

Kui selliseid indikatsioone esineb, viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringu kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus „Varade väärtuse langus“ kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna. Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse. Sel juhul suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamisi kajastatakse aruandeperioodi kulu vähendamisena.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenukohustused, 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 nüüdisväärtuseni. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed: 8% aasta

Rendid

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

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). 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.

Tuletisinstrumentid

Ettevõtte kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i, et maandada intressimäära muutusega seotud riske. Tuletisinstrumentid võetakse arvele õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja hinnatakse hiljem igal bilansipäeval ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrument kajastatakse varana ning vastupidisel juhul kohustusena.

Tuletisinstrumenti õiglase väärtuse muutusest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse aruandeperioodi finantstuluna või -kuluna.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	329 885	5 317 924
Kokku raha	329 885	5 317 924

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	905	905	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	313 999	313 999	4
Muud nõuded	118	118	
Intressinõuded	118	118	
Ettemaksed	740	740	
Kokku nõuded ja ettemaksed	315 762	315 762	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	156 820	156 820	4
Muud nõuded	596	596	
Ettemaksed	1 954	1 954	
Kokku nõuded ja ettemaksed	159 370	159 370	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	313 999	156 820
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	313 999	156 820

Vt. ka lisa 3.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10463965	Astlanda Hotelli AS	Eesti	hotellid ja restoranid	90.11	90.11

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Astlanda Hotelli AS	1 781 305	-136 684	1 644 621
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 781 305	-136 684	1 644 621

Vt. ka lisa 18.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	52 277 945
Ostud ja parendused	960 898
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 163 952
31.12.2020	43 074 891
Ostud ja parendused	16 136 552
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-632 931
31.12.2021	58 578 512

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	178 108	603 865
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-51 588	-41 949

Kinnisvarainvesteeringuks on hotelli- ja büroohoone aadressil Rävala pst. 3/ Kuke tn.2, Tallinn.

Õiglase väärtuse määramisel on aruandeaastal (2020.a. sama) kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Hinnang on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi ja järgmiseid eeldusi:

Tulu kasv 0% (2020.a. 0%)

Diskontomäär 8,5% (2020.a. 8,5%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,8% (2020.a. 7,0%).

2020. aasta novembris alustati Rävala pst.3/ Kuke tn.2 asuva hoone hotelliosa renoveerimistöödega. Tööde ajaks on peatatud hotelli tegevus, hoone büroopoolses osas jätkatakse üüritegevusega. Hotelli renoveerimise prognoositav maksumus on 23 miljonit eurot ja lõpptähtaeg 2022. aasta kevad.

Vt. ka lisa 8, 13, 15 ja 17.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-32 819	-32 819
Jääkmaksumus	45 321	45 321
Amortisatsioonikulu	-6 251	-6 251
31.12.2020		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-39 070	-39 070
Jääkmaksumus	39 070	39 070
Amortisatsioonikulu	-6 252	-6 252
31.12.2021		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-45 322	-45 322
Jääkmaksumus	32 818	32 818

Vt. ka lisa 15.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	22 990 536	0	22 990 536	0	1,85%+1kuu EURIBOR	EUR	2023	
Emaettevõtte	10 960 000	0	10 960 000	0	2,5%	EUR	2023	21
Pikaajalised laenud kokku	33 950 536	0	33 950 536	0				
Laenukohustised kokku	33 950 536	0	33 950 536	0				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	22 982 031	0	22 982 031	0	1,7%+1kuu EURIBOR	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	22 982 031	0	22 982 031	0				
Laenukohustised kokku	22 982 031	0	22 982 031	0				

AS SEB Pank laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Rävola pst. 3/ Kuke tn. 2, Tallinn ja tütarettevõtte Astlanda Hotelli AS käendus (vt. lisa 6). Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 9 464 (2020.a. 17 969) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 521 363	1 521 363	0	0	
Muud võlad	81 489	12 526	68 963	0	
Intressivõlad	72 832	3 869	68 963	0	21
Muud viitvõlad	8 657	8 657	0	0	
Saadud ettemaksed	5 541	5 541	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	27 583	0	27 583	0	
Tuletisinstrumentid	185 957	185 957	0	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	1 821 933	1 725 387	96 546	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	447 943	447 943	0	0	
Muud võlad	6 444	6 444	0	0	
Intressivõlad	4 444	4 444	0	0	
Muud viitvõlad	2 000	2 000	0	0	
Saadud ettemaksed	3 032	3 032	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	27 584	0	27 584	0	
Tuletisinstrumentid	473 092	473 092	0	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	958 095	930 511	27 584	0	

Ettevõttele lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügikasumilt. Edukustasu arvutakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti tootlus on vähemalt 7% aasta kohta. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2020 on ettevõtte edukustasu kohustus 0 eurot.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	511 676	1 554 320
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	127 919	388 580
Kokku tingimuslikud kohustised	639 595	1 942 900

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 11 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	185 957	473 092
Tuletisinstrumendid kokku	185 957	473 092

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2021 on lepingu nominaalsumma 23 000 000 eurot (31.12.2020 sama) ja õiglane väärtus -185 957(31.12.2020: -473 092) eurot.

Vt. ka lisa 9 ja 20.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	15 002 500	15 002 500
Osade arv (tk)	1	1
2020. aastal kanti jaotamata puhaskasumist 184 111 eurot kohustuslikku reservkapitali.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	178 191	604 865	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	178 191	604 865	
Kokku müügitulu	178 191	604 865	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-hotellihoone	0	248 338	6,21
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-büroohoone	178 108	355 527	6
Muu haldustegevuse tulu	83	1 000	
Kokku müügitulu	178 191	604 865	

Alates novembrist 2020.a. on hoone hotelliosa suletud renoveerimistöödeks (vt. lisa 6).

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	1 941
Kokku muud äritulud	0	1 941

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-26 960	-22 566	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 915	-11 985	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	3 145	
Amortisatsioonikulu	-6 252	-6 251	7
Kindlustuskulud	-4 349	-4 292	
Muud	-2 112	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 588	-41 949	6

Alltöövõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 23 829 (2020.a. 20 948) eurot
- parenduskulud 3 131 (2020.a. 1 618) eurot

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 094	-471	
Kulud eraldiste moodustamiseks	0	1 277 663	
Muud	-18 768	-20 846	
Juhtimisteenus	-281 009	-335 250	21
Kokku üldhalduskulud	-300 871	921 096	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2020.aastal vähendati edukustasu kohustust 1 277 663 eurot.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-632 931	-10 163 952	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-3 400	
Kokku muud ärikulud	-632 931	-10 167 352	

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-136 684	-278 837	
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	-136 684	-278 837	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-136 684	-278 837	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-577 712	-558 696	
Intressikulu ematteenõtte laenult	-68 963	0	21
Kokku intressikulud	-646 675	-558 696	

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	287 135	184 927	11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	287 135	184 927	

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase ematteenõtte nimetus	EFTEN Kinnisvarafond II AS
Riik, kus aruandekohustuslase ematteenõtte on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	2021	2020	Lisa nr
Laenukohustised			

Emaettevõtja	11 028 963	0	8,9,19
Kokku laenukohustised	11 028 963	0	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	10 960 000	10 960 000	68 963	8,9,19
Kokku laenukohustised	10 960 000	10 960 000	68 963	

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	248 338
Kokku müüdid	0	248 338

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	281 009	335 250
Tütarettevõtjad	0	3 005
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 188
Kokku ostetud	281 009	340 443

Ettevõtte annab tütarettevõttele Astlanda Hotelli AS üürile hotellihoonet aadressil Rävala pst.3, Tallinn (vt. lisa 13). Alates 2020. aasta lõpust on hotell suletud renoveerimistöödeks.

Eften Kinnisvarafond II AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 16).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2020. ja 2021. aastal puudusid.

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teise samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h. EFTEN Sky OÜ tütarettevõtte);
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatuse liikmetele 2020. ja 2021. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 22 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt Rävala pst.3/ Kuke tn.2 asuva hoone hotelliosa renoveerimistöödega seotud võlgnevusest tarnijatele. Renoveerimistööde arvete tasumiseks on emaettevõttega sõlmitud laenuleping.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2022

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN Sky OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ETTEN Sky OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2021;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- 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 arvamus.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega 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 arvamus. 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 auditiprotseduuri 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 auditiprotseduuri sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamus 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 arvamus. 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.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2022

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2022
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 942 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 303 305
Kokku	639 595
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	639 595
Kokku	639 595

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 942 900
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 303 305
Kokku	639 595
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	639 595
Kokku	639 595

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	178191	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5017317
E-posti aadress	info@eften.ee