

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: EFTEN Sky OÜ

registrikood: 12787459

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15
Lisa 16 Üldhalduskulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	16
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 21 Tulumaks	16
Lisa 22 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

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.

Aruandeaasta majandustegevus oli tugevalt mõjutatud Covid-19 pandeemiast. 2020. aasta märtsi keskpaigast alates kehtestati erineva rangusega liikumispiranguid, tugevalt häiritud ja kohati ka täiesti katkenud oli riikidevaheline reisiliiklus. Pandeemia tõttu langes drastiliselt EfTEN Sky OÜ tütarettevõtte Astlanda Hotelli AS poolt opereeritava hotelli täituvus ja müügitulu, avaldades otsest mõju ka emaettevõtte majandustulemuselt. EfTEN Sky OÜ 2020. aasta müügitulu oli 604 865 (2019.a. 4 012 977) eurot ning kahjumiks kujunes 9 335 597 (2019.a. puhaskasum 3 682 213) eurot, millest 278 837 eurot moodustas kahjum (2019.a. kasum 512 845 eurot) tütarettevõtja õiglase väärtuse muutusest ja 10 163 952 eurot moodustas kahjum (2019.a. kasum 338 303 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.-2019. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2019	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	9,50	5,89
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,59	0,52
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	1,56	1,15
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	0,92	- 15,43
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvardad)	0,06	- 0,17
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvardad)	0,07	0,01
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,11	- 0,30

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 317 924	6 328 961	2
Nõuded ja ettemaksed	159 370	2 324	3
Kokku käibevarad	5 477 294	6 331 285	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 781 305	2 060 142	5
Kinnisvarainvesteeringud	43 074 891	52 277 945	6
Materiaalsed põhivarad	39 070	45 321	7
Kokku põhivarad	44 895 266	54 383 408	
Kokku varad	50 372 560	60 714 693	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	930 511	666 324	9
Kokku lühiajalised kohustised	930 511	666 324	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 982 031	22 973 406	8
Võlad ja ettemaksed	27 584	1 306 932	9
Kokku pikaajalised kohustised	23 009 615	24 280 338	
Kokku kohustised	23 940 126	24 946 662	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 002 500	15 002 500	12
Ülekurss	8 500 000	8 500 000	
Kohustuslik reservkapital	987 034	802 923	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 278 497	7 780 395	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 335 597	3 682 213	
Kokku omakapital	26 432 434	35 768 031	
Kokku kohustised ja omakapital	50 372 560	60 714 693	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	604 865	4 012 977	6,13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-41 949	-65 121	6,15
Brutokasum (-kahjum)	562 916	3 947 856	
Turustuskulud	-2 188	-6 229	22
Üldhalduskulud	921 096	-424 451	16
Muud äritulud	1 941	338 303	6,14
Muud ärikulud	-10 167 352	-2	6,17
Ärikasum (kahjum)	-8 683 587	3 855 477	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-278 837	512 845	5,18
Intressitulud	596	497	
Intressikulud	-558 696	-548 325	19
Muud finantstulud ja -kulud	184 927	3 952	11,20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-9 335 597	3 824 446	
Tulumaks	0	-142 233	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 335 597	3 682 213	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-8 683 587	3 855 477	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 251	6 251	7,15
Muud korrigeerimised	10 163 952	-338 303	6,14,17
Kokku korrigeerimised	10 170 203	-332 052	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-156 947	8 353	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 203 580	62 169	9
Kokku rahavood äritegevusest	126 089	3 593 947	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-589 692	-323 801	6
Laekunud intressid	498	342	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-589 194	-323 459	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-547 932	-574 138	
Makstud dividendid	0	-848 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-142 233	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-547 932	-1 564 371	
Kokku rahavood	-1 011 037	1 706 117	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 328 961	4 622 844	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 011 037	1 706 117	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 317 924	6 328 961	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2018	15 002 500	8 500 000	406 077	9 025 241	32 933 818
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 682 213	3 682 213
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-848 000	-848 000
Muutused reservides	0	0	396 846	-396 846	0
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

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on lisades 12 ja 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften Sky OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2020. 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. laenuõuded, 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	5 317 924	6 328 961
Kokku raha	5 317 924	6 328 961

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 151	1 151	
Ostjatelt laekumata arved	15 908	15 908	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 757	-14 757	
Muud nõuded	497	497	
Ettemaksed	676	676	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 324	2 324	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	156 820	0	0	2 839
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	156 820	0	0	2 839

Vt. ka lisa 3 ja 9.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10463965	Astlanda Hotelli AS	Eesti	hotellid ja restoranid	90.11	90.11

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2020
Astlanda Hotelli AS	2 060 142	-278 837	1 781 305
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 060 142	-278 837	1 781 305

Vt. ka lisa 18.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	51 615 841
Ostud ja parendused	323 801
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	338 303
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

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	603 865	4 006 568
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-41 949	-65 121

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

Õiglase väärtuse määramisel on aruandeaastal (2019.a. sama) kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Hinnang on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi ja järgmiseid eeldusi:

Tulu kasv 0% (2019.a. 1,8%)

Diskontomäär 8,5% (2019.a. 8,1%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,0% (2019.a. 7,0%).

Covid-19 pandeemiast põhjustatuna vähenes hotellitegevuse käive võrreldes 2019. aastaga ca 73% ning kriisist põhjustatud majandusliku ebakindluse tõttu hinnati kinnisvarainvesteeringu õiglast väärtust alla 10,2 miljoni euro ulatuses.

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, 14, 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

Vt. ka lisa 15.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	22 973 406	0	22 973 406	0	1,7%+1kuu EURIBOR	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	22 973 406	0	22 973 406	0			
Laenukohustised kokku	22 973 406	0	22 973 406	0			

AS SEB Pank laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Rävala pst. 3/ Kuke tn. 2, Tallinn ja tütaretevõtte Astlanda Hotelli AS käendus (vt. lisa 6). Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 17 969 (2019.a. 26 594) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 161	3 161	0	0	
Maksuvõlad	2 839	2 839	0	0	4
Muud võlad	2 305	2 305	0	0	
Intressivõlad	2 305	2 305	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	29 269	0	29 269	0	
Tuletisinstrumentid	658 019	658 019	0	0	11
Edukustasu kohustus	1 277 663	0	0	1 277 663	16,22
Kokku võlad ja ettemaksed	1 973 256	666 324	29 269	1 277 663	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügikasumilt. Edukustasu arvutakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti tootlus on vähemalt 7% aasta kohta.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 554 320	9 170 086
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	388 580	2 292 522
Kokku tingimuslikud kohustised	1 942 900	11 462 608

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)

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	473 092	658 019
Tuletisinstrumendid kokku	473 092	658 019

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2019 on lepingu nominaalsumma 23 000 000 eurot (31.12.2019 sama) ja õiglane väärtus -473 092(31.12.2019: -658 019) eurot.

Vt. ka lisa 9 ja 20.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	15 002 500	15 002 500
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeaastal kanti jaotamata puhaskasumist 184 111 (2019.a. 396 846) eurot kohustuslikku reservkapitali.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	604 865	4 012 977	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	604 865	4 012 977	
Kokku müügitulu	604 865	4 012 977	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-hotellihoone	248 338	3 633 400	6,22
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-büroohoone	355 527	373 168	6
Muu haldustegevuse tulu	1 000	6 409	
Kokku müügitulu	604 865	4 012 977	

Covid-19 pandeemiast põhjustatuna vähenes üüritulu 2020. aastal võrreldes eelneva aastaga kokku 3 408 tuhat eurot. Käibe vähenemise põhjustas hotellitegevuse väga järsk langus Covid-19 kriisis, kus hotelli käive vähenes võrreldes 2019. aastaga ca 73%. Alates novembrist 2020.a. on hotell suletud renoveerimistöödeks (vt. lisa 6).

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	338 303	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 941	0	
Kokku muud äritulud	1 941	338 303	

Lisa 15 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-22 566	-42 495	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 985	-11 995	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	3 145	0	
Amortisatsioonikulu	-6 251	-6 251	7
Kindlustuskulud	-4 292	-4 380	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-41 949	-65 121	6

Alltöövõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 20 948 (2019.a. 33 962) eurot
- parenduskulud 1 618 (2019.a. 8 533) eurot

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-471	-474	
Kulud eraldiste moodustamiseks	1 277 663	-67 660	9,22
Muud	-20 846	-16 530	
Juhtimisteenus	-335 250	-339 787	22
Kokku üldhalduskulud	921 096	-424 451	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2020.aastal vähendati edukustasu kohustust 1 277 663 (2019.a. suurendati 67 660) eurot.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-10 163 952	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-3 400	-2	
Kokku muud ärikulud	-10 167 352	-2	

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-278 837	512 845	
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	-278 837	512 845	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-278 837	512 845	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-558 696	-548 325
Kokku intressikulud	-558 696	-548 325

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressimäärade swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	184 927	3 952	11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	184 927	3 952	

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	848 000	142 233
Eesti	848 000	142 233
Kokku	848 000	142 233

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 277 663

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	335 250	0	339 787	0
Tütarettevõtjad	3 005	248 338	4 979	3 633 400
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 188	0	0	0

Kohustused 31.12.2019 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 1 277 663 eurot (vt.lisa 9 ja 16)

Ettevõtte annab tütarettevõttele Astlanda Hotelli AS üürile hotellihoonet aadressil Rävala pst.3, Tallinn (vt. lisa 13).

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2020. ja 2019. 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.

Juhatuselise liikmetele 2020. ja 2019. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.02.2021

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EITEN Sky OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt EITEN Sky OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2020 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2020;
- 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 Rahvusvaheliste 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 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 läbiviitud 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 läbiviitud 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, väärarvutuste 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 märkimisväärsel kahtlul 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.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

22. veebruar 2021

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	22.02.2021
RANDO RAND	Vandeaudiitor	22.02.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 278 497
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 335 597
Kokku	1 942 900
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 942 900
Kokku	1 942 900

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	11 278 497
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-9 335 597
Kokku	1 942 900
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 942 900
Kokku	1 942 900

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	604865	100.00%	Jah

Sidevahendid

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