

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 23.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: EFTEN Sky OÜ

registrikood: 12787459

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 6559515

faks: +372 6181818

e-posti aadress: info@eften.ee

veebilehe aadress: www.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	10
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 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Tuletisinstrumendid	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 15 Turustuskulud	15
Lisa 16 Üldhalduskulud	15
Lisa 17 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	15
Lisa 18 Intressikulud	15
Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 20 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

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

EfTEN Sky OÜ 2015. aasta müügitulu oli 3 320 298 eurot ning puhaskasumiks kujunes 2 654 639 eurot, millest 503 062 eurot moodustas kasum tütarettevõtja õiglase väärtuse muutusest.

EfTEN Sky OÜ jätkab 2016. aastal hoone haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatusel liikmetele 2015. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2015	
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	3,29	
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,54	
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,21	
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,80	
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,05	
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,06	
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,10	

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	23.01.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 295 399	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	6 722	0	3
Kokku käibevara	2 302 121	2 500	
Põhivara			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 028 834	0	5
Kinnisvarainvesteeringud	45 444 384	0	6
Materiaalne põhivara	70 326	0	7
Kokku põhivara	47 543 544	0	
Kokku varad	49 845 665	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	700 327	0	9
Kokku lühiajalised kohustused	700 327	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	22 965 186	0	8
Võlad ja ettemaksed	23 013	0	9
Kokku pikaajalised kohustused	22 988 199	0	
Kokku kohustused	23 688 526	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 002 500	2 500	12
Ülekurss	8 500 000	0	12
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 654 639	0	
Kokku omakapital	26 157 139	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	49 845 665	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015	Lisa nr
Müügitulu	3 320 298	0	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-69 402	0	14
Brutokasum (-kahjum)	3 250 896	0	
Turustuskulud	-3 906	0	15
Üldhalduskulud	-279 710	0	16
Muud ärikulud	-19	0	
Äriksuam (kahjum)	2 967 261	0	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	503 062	0	17
Intressikulud	-290 024	0	18
Muud finantstulud ja -kulud	-525 660	0	11,19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 654 639	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 654 639	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 967 261	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	5 730	0	7,14
Kokku korrigeerimised	5 730	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	216 732	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-641 536	0	
Kokku rahavood äritegevusest	2 548 187	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-93 694	0	6
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-23 329 517	0	5
Laekunud intressid	4	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 423 207	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-332 081	0	
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	23 500 000	2 500	12
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	23 167 919	2 500	
Kokku rahavood	2 292 899	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 292 899	2 500	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 295 399	2 500	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Jaotamata kasum (kahjum)	
Emiteeritud osakapital	2 500	0	0	2 500
23.01.2015	2 500	0	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 654 639	2 654 639
Emiteeritud osakapital	15 000 000	8 500 000	0	23 500 000
31.12.2015	15 002 500	8 500 000	2 654 639	26 157 139

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften Sky OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes.

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%.

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

Investeeringud tütarettevõtetesse 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 vähendamisenä.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuvõltsid, 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 kulusi. 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Finantskohustused

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb igal majandusaastal reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

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.

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)

	31.12.2015	23.01.2015
Arvelduskontod	2 295 399	2 500
Kokku raha	2 295 399	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	3 897	3 897	0	0
Ettemaksed	2 825	2 825	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 722	6 722	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	23.01.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	30 308	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30 308	0

Vt. ka lisa 9.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				23.01.2015	31.12.2015
10463965	Astlanda Hotelli AS	Eesti	hotellid ja restoranid	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:					
Tütarettevõtja nimetus	23.01.2015	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2015
Cougar Hotels OÜ	0	23 341 000	0	-23 341 000	0
Astlanda Hotelli AS	0	0	503 062	1 525 772	2 028 834
Kokku	0	23 341 000	503 062	-21 815 228	2 028 834

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Cougar Hotels OÜ	100	30.01.2015	23 341 000

30.01.2015.a. osteti Cougar Hotels OÜ (registrikood 11392196) osad sõltumatult osapoolelt Galaren Invest B.V. Tehinguga omandati ka Cougar Hotels OÜ 100%-ne tütarettevõtte Astlanda Hotelli AS (registrikood 10463965).

Omandatud osaluse soetusmaksumus 23 341 000 eurot koosneb:

- tasutud ostutehingu käigus 6 324 172 eurot;

- antud laenu nõue 17 016 828 eurot;

Omandatud netovara õiglane väärtus oli 23 341 000 eurot.

01.02.2015.a. seisuga EFTEN Sky OÜ ja Cougar Hotels OÜ ühinesid. Ühendavaks ühinguks oli EFTEN Sky OÜ. Ühinemise hetkel oli ühendatava ühingu raha jääk 11 483 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
23.01.2015	0
Ostud ja parendused	93 694
Lisandumised äriühenduste kaudu	45 350 690
31.12.2015	45 444 384

	23.01.2015 - 31.12.2015	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 320 298	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-69 402	

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

Esmasel kajastamisel on investeering lisandunud äriühenduse kaudu õiglases väärtuses.

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

Tulu kasv 0%-2,4%

Diskontomäär 8,1%

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,0%

Vt. ka lisa 13 ja 14.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Masinad ja seadmed	
23.01.2015		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	76 056	76 056
Amortisatsioonikulu	-5 730	-5 730
31.12.2015		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-7 814	-7 814
Jääkmaksumus	70 326	70 326

Vt. ka lisa 5 ja 14.

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	22 965 186	0	22 965 186	0	1,075%+1kuu Euribor	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	22 965 186	0	22 965 186	0			
Laenukohustused kokku	22 965 186	0	22 965 186	0			

AS SEB Pank laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Rävala pst. 3/ Kuke tn. 2, Tallinn ja tütarettevõtte Astlanda Hotelli AS käendus. Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 34 814 eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 704	5 704	0	0	
Maksuvõlad	30 308	30 308	0	0	4
Muud võlad	138 651	138 651	0	0	
Intressivõlad	3 288	3 288	0	0	
Muud viitvõlad	135 363	135 363	0	0	19
Üürilepingute tagatisrahad	23 013	0	23 013	0	
Tuletisinstrumendid	525 664	525 664	0	0	11
Kokku võlad ja ettemaksed	723 340	700 327	23 013	0	

Muud viitvõlad:

- äriühendusel lisandunud kohustuse jääk tütaretevõtte ees summas 131 488 eurot (lisa 20)
- muud viitvõlad summas 3 875 eurot.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	23.01.2015
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	2 123 711	0
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	530 928	0
Kokku tingimuslikud kohustused	2 654 639	0

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)

	31.12.2015	23.01.2015
	Kohustused	Kohustused
Swap-lepingud	525 664	0
Tuletisinstrumendid kokku	525 664	0

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasest väärtusest. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2015 on lepingu nominaalsumma 23 000 000 eurot ja õiglane väärtus -525 664 eurot.

Vt. ka lisa 9 ja 19.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	23.01.2015
Osakapital	15 002 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeperioodil suurendati osakapitali 15 000 000 euro võrra osa nimiväärtuse suurendamisega. Osakapitali suurendamisel tasuti rahalise sissemaksena 23 500 000 eurot, sh. osakapitali summas 15 000 000 eurot ja ülekurssi 8 500 000 eurot.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 320 298	0	6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 320 298	0	
Kokku müügitulu	3 320 298	0	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-hotellihoone	3 015 211	0	20
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-büroohoone	305 087	0	
Kokku müügitulu	3 320 298	0	6

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-48 576	0	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 229	0	
Amortisatsioonikulu	-5 730	0	7
Kindlustuskulud	-4 867	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-69 402	0	6

Alltöövõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 39 464 eurot
- parenduskulud 9 112 eurot

Lisa 15 Turustuskulud

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015
Vahendustasud	-3 906	0
Kokku turustuskulud	-3 906	0

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 126	0	
Muud	-51 625	0	
Juhtimisteenus	-226 959	0	20
Kokku üldhalduskulud	-279 710	0	

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	503 062	0
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	503 062	0
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	503 062	0

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015
Intressikulu laenudelt	-290 024	0
Kokku intressikulud	-290 024	0

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	23.01.2015 - 31.12.2015	23.01.2015 - 23.01.2015	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	-525 664	0	11
Intressitulu	4	0	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-525 660	0	

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015	23.01.2015
	Kohustused	Kohustused
Tütarettevõtjad	131 488	0

23.01.2015 - 31.12.2015	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	226 959	0
Tütarettevõtjad	4 891	3 015 211
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	27 292	0

Kohustused 31.12.2015 jagunevad alljärgnevalt:

- ühinemisel Cougar Hotels OÜ-ga lisandunud kohustuse jääk summas 131 488 eurot (vt. lisa 9).

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

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

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2015. 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. emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
 - tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
 - eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.
- Juhatuse liikmetele 2015. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.02.2016

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 23.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	29.02.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Sky OÜ osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat EFTEN Sky OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ning lisasid, mis sisaldavad aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

29. veebruar 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 23.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	29.02.2016
RANDO RAND	Vandeaudiitor	29.02.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 654 639
Kokku	2 654 639
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	132 730
Dividendideks	2 127 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	394 709
Kokku	2 654 639

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 654 639
Kokku	2 654 639
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	132 730
Dividendideks	2 127 200
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	394 709
Kokku	2 654 639

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3320298	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6559515
Faks	+372 6181818
E-posti aadress	info@eften.ee
Veebilehe aadress	www.eften.ee