

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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	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 Turustuskulud	15
Lisa 17 Üldhalduskulud	15
Lisa 18 Muud ärikulud	16
Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	16
Lisa 20 Intressikulud	16
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 22 Tulumaks	16
Lisa 23 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori 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.

EFTEN Sky OÜ 2017. aasta müügitulu oli 3 849 341 (2016.a. 3 215 360) eurot ning puhaskasumiks kujunes 3 394 301 (2016.a. 2 072 647) eurot, millest 503 115 (2016.a. 414 983) eurot moodustas kasum tütaretevõtja õiglase väärtuse muutusest ja 98 362 eurot moodustas kahjum (2016.a. 307 366 eurot kasum)

kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

EFTEN Sky OÜ jätkab 2018. aastal hoone haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2016.-2017. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2016	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	7,17	3,77
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,54	0,52
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,19	1,14
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,88	0,65
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,07	0,04
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,08	0,07
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,13	0,08

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 069 609	3 610 759	2
Nõuded ja ettemaksed	263 737	300 790	3
Kokku käibevarad	4 333 346	3 911 549	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	982 907	479 792	5
Kinnisvarainvesteeringud	45 692 388	45 751 750	6
Materiaalsed põhivarad	57 823	64 075	7
Kokku põhivarad	46 733 118	46 295 617	
Kokku varad	51 066 464	50 207 166	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	604 719	1 037 342	9
Kokku lühiajalised kohustised	604 719	1 037 342	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 987 769	22 976 477	8
Võlad ja ettemaksed	77 089	90 761	9
Kokku pikaajalised kohustised	23 064 858	23 067 238	
Kokku kohustised	23 669 577	24 104 580	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 002 500	15 002 500	12
Ülekurss	8 500 000	8 500 000	
Kohustuslik reservkapital	236 362	132 730	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 724	394 709	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 394 301	2 072 647	
Kokku omakapital	27 396 887	26 102 586	
Kokku kohustised ja omakapital	51 066 464	50 207 166	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	3 849 341	3 215 360	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-83 635	-121 148	6,15
Brutokasum (-kahjum)	3 765 706	3 094 212	
Turustuskulud	0	-2 074	16
Üldhalduskulud	-255 307	-325 072	17
Muud äritulud	0	307 366	6,14
Muud ärikulud	-98 362	-6	6,18
Äriksaum (kahjum)	3 412 037	3 074 426	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	503 115	414 983	5,19
Intressitulud	474	62	
Intressikulud	-413 497	-414 523	20
Muud finantstulud ja -kulud	417 172	-470 501	11,21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 919 301	2 604 447	
Tulumaks	-525 000	-531 800	22
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 394 301	2 072 647	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 412 037	3 074 426	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 252	6 251	7,15
Muud korrigeerimised	98 362	-307 366	6,14,18
Kokku korrigeerimised	104 614	-301 115	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	37 324	-294 068	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-29 774	-65 559	9
Kokku rahavood äritegevusest	3 524 201	2 413 684	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-39 000	0	6
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 964 025	5
Laekunud intressid	203	61	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-38 797	1 964 086	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-401 554	-403 410	9,20
Makstud dividendid	-2 100 000	-2 127 200	22
Makstud ettevõtte tulumaks	-525 000	-531 800	22
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 026 554	-3 062 410	
Kokku rahavood	458 850	1 315 360	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 610 759	2 295 399	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	458 850	1 315 360	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 069 609	3 610 759	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	15 002 500	8 500 000	0	2 654 639	26 157 139
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	2 072 647	2 072 647
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 127 200	-2 127 200
Muutused reservides	0	0	132 730	-132 730	0
31.12.2016	15 002 500	8 500 000	132 730	2 467 356	26 102 586
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 394 301	3 394 301
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 100 000	-2 100 000
Muutused reservides	0	0	103 632	-103 632	0
31.12.2017	15 002 500	8 500 000	236 362	3 658 025	27 396 887

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on lisades 12 ja 22.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften Sky OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes.

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.

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 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. 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 ettevõtte 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	4 069 609	3 610 759
Kokku raha	4 069 609	3 610 759

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	260 752	260 752	0	0	23
Muud nõuded	271	271	0	0	
Intressinõuded	271	271	0	0	
Ettemaksed	2 714	2 714	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	263 737	263 737	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	298 601	298 601	0	0	23
Ettemaksed	2 189	2 189	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	300 790	300 790	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	9 736	34 767
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9 736	34 767

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 (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10463965	Astlanda Hotelli AS	Eesti	hotellid ja restoranid	90.11	90.11

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Astlanda Hotelli AS	479 792	503 115	982 907
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	479 792	503 115	982 907

2016. aastal omandas tütarettevõtte Astlanda Hotelli AS emaettevõttelt EFTEN Sky OÜ 113 oma aktsiat hinnaga 1 964 025 eurot.

Vt. ka lisa 19.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	45 444 384
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	307 366
31.12.2016	45 751 750
Ostud ja parendused	39 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-98 362
31.12.2017	45 692 388

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	3 848 342	3 214 443
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-83 635	-121 148

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

Õiglase väärtuse määramisel on aruandeaastal (2016.a. sama) kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Hinnang on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi ja järgmiseid eeldusi:

Tulu kasv 1,8% (2016.a. 2,4%)

Diskontomäär 8,1% (2016.a. 8,1%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,0% (2016.a. 7,0%).

Vt. ka lisa 8, 13, 14, 15 ja 18.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2016		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-14 065	-14 065
Jääkmaksumus	64 075	64 075
Amortisatsioonikulu	-6 252	-6 252
31.12.2017		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-20 317	-20 317
Jääkmaksumus	57 823	57 823

Vt. ka lisa 15.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	22 987 769	0	22 987 769	0	1,075%+1kuu Euribor	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	22 987 769	0	22 987 769	0			
Laenukohustised kokku	22 987 769	0	22 987 769	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	22 976 477	0	22 976 477	0	1,075%+1kuu Euribor	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	22 976 477	0	22 976 477	0			
Laenukohustised kokku	22 976 477	0	22 976 477	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 12 231 (2016.a. 23 523) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 994	11 994	0	0	
Maksuvõlad	9 736	9 736	0	0	4
Muud võlad	3 996	3 996	0	0	
Intressivõlad	3 761	3 761	0	0	
Muud viitvõlad	235	235	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	35 288	0	23 288	12 000	
Tuletisinstrumentid	578 993	578 993	0	0	11
Edukustasu kohustus	41 801	0	0	41 801	17,23
Kokku võlad ja ettemaksed	681 808	604 719	23 288	53 801	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	925	925	0	0	
Maksuvõlad	34 767	34 767	0	0	4
Muud võlad	5 485	5 485	0	0	
Intressivõlad	3 110	3 110	0	0	
Muud viitvõlad	2 375	2 375	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	29 288	0	29 288	0	
Tuletisinstrumentid	996 165	996 165	0	0	11
Edukustasu kohustus	61 473	0	0	61 473	17,23
Kokku võlad ja ettemaksed	1 128 103	1 037 342	29 288	61 473	

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)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 926 420	1 973 885
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	731 605	493 471
Kokku tingimuslikud kohustised	3 658 025	2 467 356

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)

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	578 993	996 165
Tuletisinstrumendid kokku	578 993	996 165

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2017 on lepingu nominaalsumma 23 000 000 eurot (31.12.2016 sama) ja õiglane väärtus -578 993(31.12.2016: -966 165) eurot.
Vt. ka lisa 9 ja 21.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	15 002 500	15 002 500
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeaastal kanti jaotamata puhaskasumist 103 632 (2016.a. 132 730) eurot kohustuslikku reservkapitali.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	3 849 341	3 215 360	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 849 341	3 215 360	
Kokku müügitulu	3 849 341	3 215 360	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-hotellihoone	3 401 027	2 841 656	6,23
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-büroohoone	447 315	372 787	6
Muu haldustegevuse tulu	999	917	
Kokku müügitulu	3 849 341	3 215 360	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	307 366	6
Kokku muud äritulud	0	307 366	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-62 441	-51 488	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 000	-12 047	
Amortisatsioonikulu	-6 252	-6 251	7
Kindlustuskulud	-2 942	-3 860	
Litsentsitasu	0	-47 502	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-83 635	-121 148	6

Alltöövõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 62 441 (2016.a. 46 550) eurot

- parenduskulud 0 (2016.a. 4 938) eurot

Lisa 16 Turustuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Vahendustasud	0	-2 074	23
Kokku turustuskulud	0	-2 074	

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 126	-2 124	
Kulud eraldiste moodustamiseks	19 672	-61 473	9,23
Muud	-12 520	-12 254	
Juhtimisteenus	-260 333	-249 221	23
Kokku üldhalduskulud	-255 307	-325 072	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2017.aastal vähendati edukustasu kohustust 19 672 (2016.a. suurendati 61 473) eurot.

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-98 362	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	6	
Kokku muud ärikulud	-98 362	6	

Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	503 115	414 983	
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	503 115	414 983	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	503 115	414 983	

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-413 497	-414 523
Kokku intressikulud	-413 497	-414 523

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressimäärade swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	417 172	-470 501	11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	417 172	-470 501	

Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 100 000	525 000	2 127 200	531 800
Eesti	2 100 000	525 000	2 127 200	531 800
Kokku	2 100 000	525 000	2 127 200	531 800

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	260 752	0	298 601	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	41 801	0	61 473

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	260 333	0	249 221	0
Tütarettevõtjad	3 798	3 401 027	4 929	2 841 656
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	2 074	0

Kohustused 31.12.2017 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 41 801 (31.12.2016: 61 473) eurot (vt.lisa 9 ja 17)

Nõue seisuga 31.12.2017 koosneb tütarettevõtte üürivõlgnevusest summas 260 752 (31.12.2016: 298 601 eurot (vt.lisa 3 ja 13).

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 17).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2016. ja 2017. 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 (emaeettevõtja ning emaeettevõtjat 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.

Juhatusel liikmetele 2016. ja 2017. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.02.2018

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	23.02.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

ETTEN Sky OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ETTEN Sky OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2017;
- 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 oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet 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 arvamus avaldamiseks.

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduses sätestatud eetikanoetega. Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi audiitoritegevuse seaduse eetikanoetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest, mis sisaldub majandusaasta aruandes lisaks raamatupidamise aastaaruandele ja meie audiitori aruandele.

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 arvamust. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviidud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditi protseduurid vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus 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 auditi protseduure 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 märkimisväärselt kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused tuginevad audiitori aruande kuupäevani kogutud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski põhjustada Ettevõtte tegevuse jätkumise lõppemist;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab toimunud tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

Lauri Past
Vandeaudiitor, litsents nr 567

Rando Rand
Vandeaudiitor, litsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

23. veebruar 2018

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	23.02.2018
RANDO RAND	Vandeaudiitor	23.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 394 301
Kokku	3 658 025
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	169 715
Dividendideks	2 400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 088 310
Kokku	3 658 025

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	263 724
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 394 301
Kokku	3 658 025
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	169 715
Dividendideks	2 400 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 088 310
Kokku	3 658 025

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3849341	100.00%	Jah

Sidevahendid

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