

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: EFTEN Sky OÜ

registrikood: 12787459

tänavanimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10114

telefon: +372 5017317

e-posti aadress: info@eften.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	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
Lisa 23 Tegevuse jätkuvus	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 2018. aasta müügitulu oli 4 159 171 (2017.a. 3 849 341) eurot ning puhaskasumiks kujunes 7 936 931 (2017.a. 3 394 301) eurot, millest 564 390 (2017.a. 503 115) eurot moodustas kasum tütarettevõtja õiglase väärtuse muutusest ja 5 841 008 eurot moodustas kasum (2017.a. 98 362 eurot kahjum) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

EFTEN Sky OÜ jätkab 2019. aastal hoone haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatusel liikmetele 2017.-2018. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,20	7,17
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,57	0,54
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,43	1,19
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	1,91	0,88
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,14	0,07
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,18	0,08
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,26	0,13

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 622 844	4 069 609	2
Nõuded ja ettemaksed	10 522	263 737	3
Kokku käibevarad	4 633 366	4 333 346	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 547 297	982 907	5
Kinnisvarainvesteeringud	51 615 841	45 692 388	6
Materiaalsed põhivarad	51 572	57 823	7
Kokku põhivarad	53 214 710	46 733 118	
Kokku varad	57 848 076	51 066 464	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 999 059	0	8
Võlad ja ettemaksed	691 203	604 719	9
Kokku lühiajalised kohustised	23 690 262	604 719	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	22 987 769	8
Võlad ja ettemaksed	1 223 996	77 089	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 223 996	23 064 858	
Kokku kohustised	24 914 258	23 669 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 002 500	15 002 500	12
Ülekurss	8 500 000	8 500 000	
Kohustuslik reservkapital	406 077	236 362	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 088 310	263 724	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 936 931	3 394 301	
Kokku omakapital	32 933 818	27 396 887	
Kokku kohustised ja omakapital	57 848 076	51 066 464	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	4 159 171	3 849 341	6,13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-71 151	-83 635	6,15
Brutokasum (-kahjum)	4 088 020	3 765 706	
Üldhalduskulud	-1 460 732	-255 307	16
Muud äritulud	5 841 459	0	6,14
Muud ärikulud	-19	-98 362	6,17
Äri kasum (kahjum)	8 468 728	3 412 037	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	564 390	503 115	5,18
Intressitulud	342	474	
Intressikulud	-413 552	-413 497	19
Muud finantstulud ja -kulud	-82 977	417 172	11,20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	8 536 931	3 919 301	
Tulumaks	-600 000	-525 000	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 936 931	3 394 301	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 468 728	3 412 037	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 251	6 252	7,15
Muud korrigeerimised	-5 841 008	98 362	6,14,17
Kokku korrigeerimised	-5 834 757	104 614	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	253 285	37 324	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	1 151 710	-29 774	9
Kokku rahavood äritegevusest	4 038 966	3 524 201	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-82 445	-39 000	6
Laekunud intressid	271	203	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-82 174	-38 797	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-403 557	-401 554	9,19
Makstud dividendid	-2 400 000	-2 100 000	21
Makstud ettevõtte tulumaks	-600 000	-525 000	21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 403 557	-3 026 554	
Kokku rahavood	553 235	458 850	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 069 609	3 610 759	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	553 235	458 850	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 622 844	4 069 609	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	7 936 931	7 936 931
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-2 400 000	-2 400 000
Muutused reservides	0	0	169 715	-169 715	0
31.12.2018	15 002 500	8 500 000	406 077	9 025 241	32 933 818

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on lisades 12 ja 21.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften Sky OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes.

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

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil.

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

Kapitaliosaluse meetod

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

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

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

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

Varade väärtuse langus

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud 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 dividendimaksule, 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	4 622 844	4 069 609
Kokku raha	4 622 844	4 069 609

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 957	2 957	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	17 714	17 714	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 757	-14 757	0	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 701	5 701	0	0	22
Muud nõuded	342	342	0	0	
Intressinõuded	342	342	0	0	
Ettemaksed	1 522	1 522	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 522	10 522	0	0	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded seotud osapoolte vastu	260 752	260 752	0	0	22
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	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	10 959	9 736
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 959	9 736

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 (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
10463965	Astlanda Hotelli AS	Eesti	hotellid ja restoranid	90.11	90.11

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Astlanda Hotelli AS	982 907	564 390	1 547 297
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	982 907	564 390	1 547 297

Vt. ka lisa 18.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	45 751 750
Ostud ja parendused	39 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-98 362
31.12.2017	45 692 388
Ostud ja parendused	82 445
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 841 008
31.12.2018	51 615 841

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 158 171	3 848 342
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-71 151	-83 635

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

Õiglase väärtuse määramisel on aruandeaastal (2017.a. sama) kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Hinnang on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi ja järgmiseid eeldusi:

Tulu kasv 1,8% (2017.a. 1,8%)

Diskontomäär 8,1% (2017.a. 8,1%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,0% (2017.a. 7,0%).

Vt. ka lisa 8, 13, 14, 15 ja 17.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-20 317	-20 317
Jääkmaksumus	57 823	57 823
Amortisatsioonikulu	-6 251	-6 251
31.12.2018		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-26 568	-26 568
Jääkmaksumus	51 572	51 572

Vt. ka lisa 15.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS SEB Pank	22 999 059	22 999 059			1,075%+1kuu Euribor	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	22 999 059	22 999 059					
Laenukohustised kokku	22 999 059	22 999 059					
	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			

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 941 (2017.a. 12 231) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile. Bilansipäeva järgselt, 18.01.2019.a. sõlmiti laenulepingu lisa, millega pikendati laenu tagasimakse tähtaega nelja aasta võrra. Sõlmitud

lisa kohaselt on uueks tagasimakse tähtpäevaks 28.01.2023.a. ja intressimääraks 1,7% + 1kuu EURIBOR.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 986	2 986	0	0	
Maksuvõlad	10 959	10 959	0	0	4
Muud võlad	2 465	2 465	0	0	
Intressivõlad	2 465	2 465	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	26 815	12 822	13 993	0	
Tuletisinstrumentid	661 971	661 971	0	0	11
Edukustasu kohustus	1 210 003	0	0	1 210 003	16,22
Kokku võlad ja ettemaksed	1 915 199	691 203	13 993	1 210 003	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud 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	16,22
Kokku võlad ja ettemaksed	681 808	604 719	23 288	53 801	

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)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	7 220 193	2 926 420
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 805 048	731 605
Kokku tingimuslikud kohustised	9 025 241	3 658 025

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)

	31.12.2018	31.12.2017
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	661 971	578 993
Tuletisinstrumendid kokku	661 971	578 993

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasest väärtusest. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2018 on lepingu nominaalsumma 23 000 000 eurot (31.12.2017 sama) ja õiglane väärtus -661 971 (31.12.2017: -578 993) eurot.

Vt. ka lisa 9 ja 20.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	15 002 500	15 002 500
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeaastal kanti jaotamata puhaskasumist 169 715 (2017.a. 103 632) eurot kohustuslikku reservkapitali.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 159 171	3 849 341	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 159 171	3 849 341	
Kokku müügitulu	4 159 171	3 849 341	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-hotellihoone	3 768 939	3 401 027	6,22
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-büroohoone	389 232	447 315	6
Muu haldustegevuse tulu	1 000	999	
Kokku müügitulu	4 159 171	3 849 341	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 841 008	0	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	451	0	
Kokku muud äritulud	5 841 459	0	

Lisa 15 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-33 902	-62 441	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 993	-12 000	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-14 757	0	
Amortisatsioonikulu	-6 251	-6 252	7
Kindlustuskulud	-4 248	-2 942	
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-71 151	-83 635	6

Alltöövõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 22 061 (2017.a. 62 441) eurot
- parenduskulud 11 841 (2017.a. 0) eurot

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-2 020	-2 126	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-1 168 202	19 672	9,22
Muud	-13 012	-12 520	
Juhtimisteenus	-277 498	-260 333	22
Kokku üldhalduskulud	-1 460 732	-255 307	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2017.aastal suurendati edukustasu kohustust 1 168 202 (2017.a. vähendati 19 672) eurot.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-98 362	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	-19	0	
Kokku muud ärikulud	-19	-98 362	

Lisa 18 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	564 390	503 115	
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	564 390	503 115	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	564 390	503 115	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	-413 552	-413 497
Kokku intressikulud	-413 552	-413 497

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressimäärade swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	-82 977	417 172	11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-82 977	417 172	

Lisa 21 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2018		2017	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 400 000	600 000	2 100 000	525 000
Eesti	2 400 000	600 000	2 100 000	525 000
Kokku	2 400 000	600 000	2 100 000	525 000

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	5 701	0	260 752	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 210 003	0	41 801

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	277 498	0	260 333	0
Tütarettevõtjad	4 973	3 768 939	3 798	3 401 027

Kohustused 31.12.2018 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 1 210 003 (31.12.2017: 41 801) eurot (vt.lisa 9 ja 16)

Nõue seisuga 31.12.2018 koosneb tütarettevõtte üürivõlgnevusest summas 5 701 (31.12.2017: 260 752 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 16).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2017. ja 2018. 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.

Juhutuse liikmetele 2017. ja 2018. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 23 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on negatiivne tulenevalt lühiajalisest pangalaenust.

Bilansipäeva järgselt, 18.01.2019.a. on sõlmitud EFTEN Sky OÜ ja AS SEB Pank vahelisele laenulepingu lisa, millega pikendatakse pangalaenu tagasimakse tähtaega. Sõlmitud lisa kohaselt on uueks laenu tagasimakse tähtpäevaks 28.01.2023.a. (vt. ka lisa 8). Laenu tähtaja pikendamisega on ettevõtte likviidsus taastatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.02.2019

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VILJAR ARAKAS	Juhatuse liige	21.02.2019

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 2018 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2018;
- 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

21. veebruar 2019

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2019
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 088 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 936 931
Kokku	9 025 241
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	396 846
Dividendideks	848 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 780 395
Kokku	9 025 241

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 088 310
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 936 931
Kokku	9 025 241
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	396 846
Dividendideks	848 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 780 395
Kokku	9 025 241

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4159171	100.00%	Jah

Sidevahendid

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