

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: EFTEN Sky OÜ

registrikood: 12787459

tänava nimi, maja number: A. Lauteri tn 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10114

telefon: +372 5017317

e-posti aadress: info@eften.ee

Sisukord

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

Tegevusaruanne

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

EFTEN Sky OÜ 2019. aasta müügitulu oli 4 012 977 (2018.a. 4 159 171) eurot ning puhaskasumiks kujunes 3 682 213 (2018.a. 7 936 931) eurot, millest 512 845 (2018.a. 564 390) eurot moodustas kasum tütarettevõtja õiglase väärtuse muutusest ja 338 303 eurot moodustas kasum (2018.a. 5 841 008 eurot kasum)

kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

EFTEN Sky OÜ jätkab 2020. aastal hoone haldamisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2018.-2019. aastal töötasusid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	9,50	0,20
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,59	0,57
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)	1,56	1,43
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	0,92	1,91
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0,06	0,14
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0,07	0,18
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,11	0,26

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 328 961	4 622 844	2
Nõuded ja ettemaksed	2 324	10 522	3
Kokku käibevarad	6 331 285	4 633 366	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 060 142	1 547 297	5
Kinnisvarainvesteeringud	52 277 945	51 615 841	6
Materiaalsed põhivarad	45 321	51 572	7
Kokku põhivarad	54 383 408	53 214 710	
Kokku varad	60 714 693	57 848 076	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	22 999 059	8
Võlad ja ettemaksed	666 324	691 203	9
Kokku lühiajalised kohustised	666 324	23 690 262	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	22 973 406	0	8
Võlad ja ettemaksed	1 306 932	1 223 996	9
Kokku pikaajalised kohustised	24 280 338	1 223 996	
Kokku kohustised	24 946 662	24 914 258	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 002 500	15 002 500	12
Ülekurss	8 500 000	8 500 000	
Kohustuslik reservkapital	802 923	406 077	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 780 395	1 088 310	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 682 213	7 936 931	
Kokku omakapital	35 768 031	32 933 818	
Kokku kohustised ja omakapital	60 714 693	57 848 076	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	4 012 977	4 159 171	6,13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-65 121	-71 151	6,15
Brutokasum (-kahjum)	3 947 856	4 088 020	
Turustuskulud	-6 229	0	
Üldhalduskulud	-424 451	-1 460 732	16
Muud äritulud	338 303	5 841 459	6,14
Muud ärikulud	-2	-19	
Ärikasum (kahjum)	3 855 477	8 468 728	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	512 845	564 390	5,17
Intressitulud	497	342	
Intressikulud	-548 325	-413 552	18
Muud finantstulud ja -kulud	3 952	-82 977	11,19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 824 446	8 536 931	
Tulumaks	-142 233	-600 000	20
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 682 213	7 936 931	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 855 477	8 468 728	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	6 251	6 251	7,15
Muud korrigeerimised	-338 303	-5 841 008	6,14
Kokku korrigeerimised	-332 052	-5 834 757	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 353	253 285	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	62 169	1 151 710	9
Kokku rahavood äritegevusest	3 593 947	4 038 966	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-323 801	-82 445	6
Laekunud intressid	342	271	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-323 459	-82 174	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud intressid	-574 138	-403 557	
Makstud dividendid	-848 000	-2 400 000	20
Makstud ettevõtte tulumaks	-142 233	-600 000	20
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 564 371	-3 403 557	
Kokku rahavood	1 706 117	553 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 622 844	4 069 609	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 706 117	553 235	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 328 961	4 622 844	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	3 682 213	3 682 213
Väljakuulutatud dividendid	0	0	0	-848 000	-848 000
Muutused reservides	0	0	396 846	-396 846	0
31.12.2019	15 002 500	8 500 000	802 923	11 462 608	35 768 031

Täiendav informatsioon omakapitali muutuste kohta on lisades 12 ja 20.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften Sky OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2019. 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 emajärgsele 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 ettemaksud

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 nüüdiseväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Kasulike eluigade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Masinad ja seadmed: 8% aasta

Rendid

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

Muud rendilepingud ajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurust ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid kasumieraldisi (dividende). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

Tuletisinstrumentid

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	6 328 961	4 622 844
Kokku raha	6 328 961	4 622 844

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 151	1 151	
Ostjatelt laekumata arved	15 908	15 908	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 757	-14 757	
Muud nõuded	497	497	
Ettemaksed	676	676	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 324	2 324	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	2 957	2 957	
Ostjatelt laekumata arved	17 714	17 714	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 757	-14 757	
Nõuded seotud osapoolte vastu	5 701	5 701	21
Muud nõuded	342	342	
Ettemaksed	1 522	1 522	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 522	10 522	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 839	10 959
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 839	10 959

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 (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10463965	Astlanda Hotelli AS	Eesti	hotellid ja restoranid	90.11	90.11

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Astlanda Hotelli AS	1 547 297	512 845	2 060 142
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 547 297	512 845	2 060 142

Vt. ka lisa 17.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	323 801
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	338 303
31.12.2019	52 277 945

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 006 568	4 158 171
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-65 121	-71 151

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

Õiglase väärtuse määramisel on aruandeaastal (2018.a. sama) kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Hinnang on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi ja järgmiseid eeldusi:

Tulu kasv 1,8% (2018.a. 1,8%)

Diskontomäär 8,1% (2018.a. 8,1%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 7,0% (2018.a. 7,0%).

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

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
Amortisatsioonikulu	-6 251	-6 251
31.12.2019		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-32 819	-32 819
Jääkmaksumus	45 321	45 321

Vt. ka lisa 15.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
AS SEB Pank	22 973 406	0	22 973 406	0	1,7%+1kuu EURIBOR	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	22 973 406	0	22 973 406	0			
Laenukohustised kokku	22 973 406	0	22 973 406	0			
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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	0	0			

AS SEB Pank laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Rävala pst. 3/ Kuke tn. 2, Tallinn ja tütarettevõtte Astlanda Hotelli AS käendus (vt. lisa 6). Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 26 594 (2018.a. 941) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 161	3 161	0	0	
Maksuvõlad	2 839	2 839	0	0	4
Muud võlad	2 305	2 305	0	0	
Intressivõlad	2 305	2 305	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	29 269	0	29 269	0	
Tuletisinstrumentid	658 019	658 019	0	0	11
Edukustasu kohustus	1 277 663	0	0	1 277 663	16,21
Kokku võlad ja ettemaksed	1 973 256	666 324	29 269	1 277 663	

	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	16,21
Kokku võlad ja ettemaksed	1 915 199	691 203	13 993	1 210 003	

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)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	9 170 086	7 220 193
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	2 292 522	1 805 048
Kokku tingimuslikud kohustised	11 462 608	9 025 241

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)

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	658 019	661 971
Tuletisinstrumendid kokku	658 019	661 971

Intressiriskide maandamiseks on ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastatakse õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg on 2022. aastani. Seisuga 31.12.2019 on lepingu nominaalsumma 23 000 000 eurot (31.12.2018 sama) ja õiglane väärtus -658 019(31.12.2018: -661 971) eurot.

Vt. ka lisa 9 ja 19.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	15 002 500	15 002 500
Osade arv (tk)	1	1
Aruandeaastal kanti jaotamata puhaskasumist 396 846 (2018.a. 169 715) eurot kohustuslikku reservkapitali.		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	4 012 977	4 159 171	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 012 977	4 159 171	
Kokku müügitulu	4 012 977	4 159 171	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-hotellihoone	3 633 400	3 768 939	6,21
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-büroohoone	373 168	389 232	6
Muu haldustegevuse tulu	6 409	1 000	
Kokku müügitulu	4 012 977	4 159 171	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	338 303	5 841 008	6
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	451	
Kokku muud äritulud	338 303	5 841 459	

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-42 495	-33 902	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-11 995	-11 993	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-14 757	
Amortisatsioonikulu	-6 251	-6 251	7
Kindlustuskulud	-4 380	-4 248	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-65 121	-71 151	6

Alltöövõtutööd:

- ruumide remondi- ja hoolduskulud 33 962 (2018.a. 22 061) eurot
- parenduskulud 8 533 (2018.a. 11 841) eurot

Lisa 16 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-474	-2 020	
Kulud eraldiste moodustamiseks	-67 660	-1 168 202	9,21
Muud	-16 530	-13 012	
Juhtimisteenus	-339 787	-277 498	21
Kokku üldhalduskulud	-424 451	-1 460 732	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügist saadud kasumist. 2019.aastal suurendati edukustasu kohustust 67 660 (2018.a. suurendati 1 168 202) eurot.

Lisa 17 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	512 845	564 390	
Kasum tütarettevõttest kapitaliosaluse meetodil	512 845	564 390	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	512 845	564 390	

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-548 325	-413 552
Kokku intressikulud	-548 325	-413 552

Lisa 19 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	3 952	-82 977	11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	3 952	-82 977	

Lisa 20 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	848 000	142 233	2 400 000	600 000
Eesti	848 000	142 233	2 400 000	600 000
Kokku	848 000	142 233	2 400 000	600 000

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	0	0	5 701	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 277 663	0	1 210 003

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	339 787	0	277 498	0
Tütarettevõtjad	4 979	3 633 400	4 973	3 768 939

Kohustused 31.12.2019 jagunevad alljärgnevalt:

- edukustasu reserv 1 277 663 (31.12.2018: 1 210 003) eurot (vt.lisa 9 ja 16)

Nõue seisuga 31.12.2018 koosneb tütarettevõtte üürivõlgnevusest summas 5 701 eurot (vt.lisa 3).

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 2018. ja 2019. aastal puudusid.

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

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Juhatuse liikmetele 2018. ja 2019. aastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.02.2020

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	21.02.2020

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 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Meie poolt auditeeritud Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2019;
- kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta;
- omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta; ja
- raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad olulisi arvestuspõhimõtteid ja muud selgitavat infot.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (ISA-d). Meie kohustused vastavalt nendele standarditele on täiendavalt kirjeldatud meie aruande osas „Audiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“.

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvaheliste Arvestusekspertide Eetikakoodeksite Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (IESBA koodeks) ja Eesti Vabariigi auditortevõtte seaduses sätestatud eetikanouetega. Oleme täinud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile ja Eesti Vabariigi auditortevõtte seaduse eetikanouetele.

Muu informatsioon

Juhatus vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet (kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeaudiitori aruannet).

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma. Meil ei ole sellega seoses midagi välja tuua.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhatus peab vajalikuks, võimaldamaks pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhatus kohustatud hindama Ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse printsiipi, välja arvatud juhul, kui juhatus kavatseb Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad Ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja audiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Kuigi põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, ei anna ISA-dega kooskõlas läbiviitud audit garantiid, et oluline väärkajastamine alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad kas üksikult või koos mõjutada kasutajate poolt raamatupidamise aastaaruande alusel tehtavaid majanduslikke otsuseid.

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

- tuvastame ja hindame riske, et raamatupidamise aastaaruandes võib olla olulisi väärkajastamisi tulenevalt pettusest või veast, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamus avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduure sobivalt antud olukorrale, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust Ettevõtte sisekontrollisüsteemi tõhususe kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute ja nende kohta avalikustatud info põhjendatust;
- otsustame, kas juhatuse poolt kasutatud tegevuse jätkuvuse printsiip on asjakohane ning kas kogutud auditi tõendusmaterjali põhjal on olulist ebakindlust põhjustavaid sündmusi või tingimusi, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust Ettevõtte jätkusuutlikkuses. Kui me järeldame, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud oma audiitori aruandes juhtima tähelepanu infole, mis on selle kohta avalikustatud raamatupidamise aastaaruandes, või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma 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, liitsents nr 567

Rando Rand

Vandeaudiitor, liitsents nr 617

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

21. veebruar 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LAURI PAST	Vandeaudiitor	21.02.2020
RANDO RAND	Vandeaudiitor	21.02.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 780 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 682 213
Kokku	11 462 608
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	184 111
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 278 497
Kokku	11 462 608

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 780 395
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 682 213
Kokku	11 462 608
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	184 111
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	11 278 497
Kokku	11 462 608

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4012977	100.00%	Jah

Sidevahendid

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