

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Tuletisinstrumendid	16
Lisa 13 Osakapital	16
Lisa 14 Müügitulu	16
Lisa 15 Muud äritulud	16
Lisa 16 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 17 Üldhalduskulud	17
Lisa 18 Muud ärikulud	17
Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17
Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	18
Lisa 21 Intressikulud	18
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Lisa 24 Tegevuse jätkuvus	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

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

EfTEN Sky OÜ 2022. aasta müügitulu oli 1 887 568 (2021.a. 178 191) eurot ning kasumiks kujunes 300 393 (2021.a. kahjum 1 303 305) eurot, millest 437 955 eurot moodustas kasum (2021.a. kahjum 632 931 eurot) kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse ümberhindlusest.

01.04.2022.a. ühinesid EfTEN Sky OÜ ja tütarettevõtja Astlanda Hotelli AS. Ühendavaks ühinguks oli EfTEN Sky OÜ.

2022. aasta aprillis lõpetati Rävla pst.3/ Kuke tn.2 asuva hoone hotelliosa renoveerimistööd ja hotellihoone avati taas külastajatele. Hotelli opereerib sidusettevõtja HMP Hotellid OÜ, kellega on sõlmitud pikaajaline üürileping.

24. veebruaril 2022 alustas Venemaa Föderatsioon sissetungi Ukrainasse. Varsti pärast sissetungi kehtestasid EL ja ülejäänud maailm, sealhulgas rahvusvahelised organisatsioonid, Venemaa vastu laiaulatuslikud sanktsioonid, mida pidevalt uuendatakse ja täiendatakse. Kuni käesoleva raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäevani ei olnud kehtestatud sanktsioonid ettevõtte finantstulemustele olulist mõju avaldanud, äritegevus ei olnud katkenud ning raamatupidamise aastaaruande avaldamise kuupäeva seisuga ei olnud tekkinud sanktsioonidega seoses ka olulisi otseseid kahjusid.

EfTEN Sky OÜ jätkab 2023. aastal hoone haldamise ja üürile andmisega, uusi projekte ettevõttesse ei planeerita.

Juhatuse liikmetele 2022.-2021. aastal töötasid ei makstud.

Finantsnäitajad

(31. detsembri seisuga)	2021	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,37	0,02
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,41	0,38
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	0,74	0,62
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	-7,31	0,16
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvamad</i>)	-0,02	0,005
Varade tulukus (<i>((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad</i>)	0,003	0,04
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	-0,05	0,01

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	766 300	329 885	2
Nõuded ja ettemaksed	146 073	315 762	3
Kokku käibevarad	912 373	645 647	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	113 133	1 644 621	5,6
Finantsinvesteeringud	7 650	0	
Kinnisvarainvesteeringud	65 970 000	58 578 512	7
Materiaalsed põhivarad	0	32 818	8
Kokku põhivarad	66 090 783	60 255 951	
Kokku varad	67 003 156	60 901 598	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	41 049 281	0	9
Võlad ja ettemaksed	496 769	1 725 387	10
Kokku lühiajalised kohustised	41 546 050	1 725 387	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	33 950 536	9
Võlad ja ettemaksed	27 584	96 546	10
Kokku pikaajalised kohustised	27 584	34 047 082	
Kokku kohustised	41 573 634	35 772 469	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	15 002 500	15 002 500	13
Ülekurss	8 500 000	8 500 000	
Kohustuslik reservkapital	987 034	987 034	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	639 595	1 942 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 393	-1 303 305	
Kokku omakapital	25 429 522	25 129 129	
Kokku kohustised ja omakapital	67 003 156	60 901 598	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 887 568	178 191	14
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-398 202	-51 588	16
Brutokasum (-kahjum)	1 489 366	126 603	
Üldhalduskulud	-429 735	-300 871	17
Muud äritulud	439 216	0	15
Muud ärikulud	0	-632 931	18
Äriksusum (kahjum)	1 498 847	-807 199	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-477 449	-136 684	19
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	111 928	0	20
Intressitulud	22	118	
Intressikulud	-1 018 912	-646 675	21
Muud finantstulud ja -kulud	185 957	287 135	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	300 393	-1 303 305	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 393	-1 303 305	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 498 847	-807 199	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 563	6 252	8
Muud korrigeerimised	-437 955	632 931	15,18
Kokku korrigeerimised	-436 392	639 183	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-28 788	-156 870	3,5
Varude muutus	55 667	0	5
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-147 680	186 018	5,10
Kokku rahavood äritegevusest	941 654	-138 868	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 366 737	-15 239 985	7,10
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-1 205	0	6
Laekunud intressid	118	596	
Muud laekumised investeerimistegevusest	368 650	0	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-6 999 174	-15 239 389	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 090 000	10 960 000	23
Makstud intressid	-596 065	-569 782	10,21
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 493 935	10 390 218	
Kokku rahavood	436 415	-4 988 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	329 885	5 317 924	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	436 415	-4 988 039	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	766 300	329 885	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	15 002 500	8 500 000	987 034	1 942 900	26 432 434
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 303 305	-1 303 305
31.12.2021	15 002 500	8 500 000	987 034	639 595	25 129 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	300 393	300 393
31.12.2022	15 002 500	8 500 000	987 034	939 988	25 429 522

Täiendav informatsioon omakapitali kohta on lisas 11 ja 13.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Eften Sky OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022. 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.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 2.

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

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse võetakse arvele soetusmaksumuses ning edaspidi kajastatakse investeeringuid kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, 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 suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates 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 õiglates 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	766 300	329 885
Kokku raha	766 300	329 885

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded seotud osapoolte vastu	137 533	137 533	23
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 626	5 626	4
Muud nõuded	21	21	
Intressinõuded	21	21	
Ettemaksed	2 893	2 893	
Kokku nõuded ja ettemaksed	146 073	146 073	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	905	905	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	313 999	313 999	4
Muud nõuded	118	118	
Intressinõuded	118	118	
Ettemaksed	740	740	
Kokku nõuded ja ettemaksed	315 762	315 762	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 626	313 999
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 626	313 999

Vt. ka lisa 3.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10463965	Astlanda Hotelli AS	Eesti	hotellid ja restoranid	90.11	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Astlanda Hotelli AS	1 644 621	-477 449	-1 167 172	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 644 621	-477 449	-1 167 172	0

Vt. ka lisa 19.

01.04.2022.a. seisuga EfTEN Sky OÜ ja Astlanda Hotelli AS ühendati. Ühendavaks ettevõtteks oli EfTEN Sky OÜ.

Ühinemisel liideti EfTEN Sky OÜ bilanssi järgmised Astlanda Hotelli AS varad ja kohustised:

- raha 368 650 eurot
- varud laos 55 667 eurot
- lõpetamata ehitus 958 748 eurot (lisa 7)
- pikaajaline finantsinvesteering 7 650 eurot
- nõuded ja ettemaksed 115 534 eurot
- võlad ja kohustised 339 077 eurot.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
16027283	HMP Hotellid OÜ	Eesti	hotellid ja restoranid	0	46

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
HMP Hotellid OÜ	0	1 205	111 928	113 133
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	1 205	111 928	113 133

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
HMP Hotellid OÜ	46	29.03.2022	1 205

Vt. ka lisa 20.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	43 074 891
Ostud ja parendused	16 136 552
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-632 931
31.12.2021	58 578 512
Ostud ja parendused	5 963 530
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	437 955
Lisandumised äriühenduste kaudu	958 748
Ümberliigitamised	31 255
31.12.2022	65 970 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 887 568	178 108
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-398 202	-51 588

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

Õiglase väärtuse määramisel on 2021. ja 2022. aastal kasutatud sõltumatu eksperdi hinnangut (Colliers International Advisors). Hinnang on saadud diskonteeritud rahavoogude meetodil kasutades turutingimusi ja järgmiseid eeldusi:

Tulu kasv keskmiselt 10% (2021.a. 0%)

Diskontomäär 8,3% (2021.a. 8,5%)

Kapitalisatsioonimäär projektist väljumisel 6,5% (2021.a. 6,8%).

2022. aasta aprillis lõpetati hoone hotelliosa renoveerimistööd ja hotell avati taas külastajatele. Hotelli opereerib sidusettevõtja HMP Hotellid OÜ, kellega on sõlmitud 10 aastane üürileping.

Vt. ka lisa 5, 8, 9, 14, 15, 16 ja 18.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	78 140	78 140
Akumuleeritud kulum	-45 322	-45 322
Jääkmaksumus	32 818	32 818
Amortisatsioonikulu	-1 563	-1 563
Ümberliigitamised	-31 255	-31 255
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	-31 255	-31 255
31.12.2022		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

2021. ja 2022. aastal materiaalse põhivara allahindlused puudusid.
Vt. ka lisa 7 ja 16.

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	22 999 281	22 999 281	0	0	1,85%+1kuu EURIBOR	EUR	2023	
Emaettevõtte	18 050 000	18 050 000	0	0	2,5%	EUR	2023	23
Pikaajalised laenud kokku	41 049 281	41 049 281	0	0				
Laenukohustised kokku	41 049 281	41 049 281	0	0				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
AS SEB Pank	22 990 536	0	22 990 536	0	1,85%+1kuu EURIBOR	EUR	2023	
Emaettevõtte	10 960 000	0	10 960 000	0	2,5%	EUR	2023	23
Pikaajalised laenud kokku	33 950 536	0	33 950 536	0				
Laenukohustised kokku	33 950 536	0	33 950 536	0				

AS SEB Pank laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Rävälä pst. 3/ Kuke tn. 2, Tallinn (vt. lisa 7).

Pangalaen sisaldab diskonteeritud lepingutasu summas 719 (2021.a. 9 464) eurot, mis on diskonteeritud vastavalt laenuperioodile.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	402	402	0	0	
Muud võlad	496 367	496 367	0	0	
Intressivõlad	486 934	486 934	0	0	23
Muud viitvõlad	9 433	9 433	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	27 584	0	27 584	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	524 353	496 769	27 584	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 521 363	1 521 363	0	0	
Muud võlad	81 489	12 526	68 963	0	
Intressivõlad	72 832	3 869	68 963	0	23
Muud viitvõlad	8 657	8 657	0	0	
Saadud ettemaksed	5 541	5 541	0	0	
Üürilepingute tagatisrahad	27 583	0	27 583	0	
Tuletisinstrumentid	185 957	185 957	0	0	12
Kokku võlad ja ettemaksed	1 821 933	1 725 387	96 546	0	

Ettevõtte lasub edukustasu maksmise kohustus kinnisvarainvesteeringu müügikasumilt. Edukustasu arvutakse vara väärtuse kasvult 20% ulatuses, tingimusel, et objekti tootlus on vähemalt 7% aasta kohta. Seisuga 31.12.2021 ja 31.12.2022 on ettevõtte edukustasu kohustus 0 eurot.

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	751 990	511 676
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	187 998	127 919
Kokku tingimuslikud kohustised	939 988	639 595

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 12 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Kohustised	Kohustised
Swap-lepingud	0	185 957
Tuletisinstrumendid kokku	0	185 957

Intressiriskide maandamiseks oli ettevõtte sõlminud intressivahetuslepingu (intressimäära swap-leping), mida kajastati õiglasel väärtusel. Intressivahetuslepingu tähtaeg saabus 2022. aastal.

Vt. ka lisa 10 ja 22.

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	15 002 500	15 002 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 887 568	178 191	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 887 568	178 191	
Kokku müügitulu	1 887 568	178 191	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-hotellihoone	1 570 338	0	23
Enda või renditud kinnisvara üürile andmine-büroohoone	314 870	178 108	
Muu haldustegevuse tulu	2 360	83	
Kokku müügitulu	1 887 568	178 191	7

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	437 955	0	7
Muud	1 261	0	
Kokku muud äritulud	439 216	0	

Lisa 16 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Alltöövõtutööd	-16 042	-26 960	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-38 546	-11 915	
Amortisatsioonikulu	-1 563	-6 252	8
Kindlustuskulud	-14 422	-4 349	
Hotellihoone avamiskulud	-327 629	0	
Muud	0	-2 112	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-398 202	-51 588	7

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	-1 873	-1 094	
Muud	-23 769	-18 768	
Juhtimisteenus	-404 093	-281 009	23
Kokku üldhalduskulud	-429 735	-300 871	

Lisa 18 Muud ärikulud (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-632 931	7
Kokku muud ärikulud	0	-632 931	

Lisa 19 Kasum (kahjum) tütarettvõtjatel (eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettvõtjate aktsiatelt ja osadelt	-477 449	-136 684	
Kahjum tütarettvõttest kapitaliosaluse meetodil	-477 449	-136 684	5
Kokku kasum (kahjum) tütarettvõtjatel	-477 449	-136 684	

Lisa 20 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	111 928	0	
Kasum sidusettevõttest kapitaliosaluse meetodil	111 928	0	6
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	111 928	0	

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-610 550	-577 712	
Intressikulu emaettevõttele laenult	-408 362	-68 963	23
Kokku intressikulud	-1 018 912	-646 675	

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressimäära swap-lepingu õiglase väärtuse muutus	185 957	287 135	12
Kokku muud finantstulud ja -kulud	185 957	287 135	

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	137 533	0	3,14
Kokku nõuded ja ettemaksed	137 533	0	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	18 050 000	0	9
Kokku laenukohustised	18 050 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	477 325	0	10
Kokku võlad ja ettemaksed	477 325	0	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			

Emaettevõtja	0	10 960 000	9
Kokku laenukohustised	0	10 960 000	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	68 963	10
Kokku võlad ja ettemaksed	0	68 963	

LAENUKOHUSTISED	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	10 960 000	10 960 000	68 963	10,21
Kokku laenukohustised	10 960 000	10 960 000	68 963	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	10 960 000	7 090 000	18 050 000	408 362	10,21
Kokku laenukohustised	10 960 000	7 090 000	18 050 000	408 362	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Sidusettevõtjad	1 570 338	0
Kokku müüdid	1 570 338	0

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	404 093	281 009
Kokku ostetud	404 093	281 009

Ettevõtte annab sidusettevõttele HMP Hotellid OÜ üürile hotellihoonet aadressil Rävala pst.3, Tallinn (vt. lisa 14).

Eften Kinnisvarafond II AS osutab ettevõttele juhtimisteenust (vt. lisa 17).

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete allahindlused 2022. ja 2021. 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;
- tegevjuhtkond ja juhtorganite liikmed;
- eelpool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Juhatusel liikmetele 2022. ja 2021. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 24 Tegevuse jätkuvus

Ettevõtte käibekapital on seisuga 31.12.2022.a. negatiivne tulenevalt pangalaenust ja emaettevõtte laenust.

Bilansipäeva järgselt, jaanuaris 2023.a. on mõlemad laenulepingud pikendatud järgmistel tingimustel:

- emaettevõtte laen: uus tagasimakse tähtaeg on 31.12.2025.a. ja alates 01.07.2023.a. on intressimäär 4% aastas;
- pangalaen: uus tagasimakse tähtaeg on 28.01.2026.a. ja alates 30.01.2023.a. on intressimäär 2,05%+1kuu EURIBOR aastas.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.02.2023

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TÕNU UUSTALU	Juhatuse liige	17.02.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

EFTEN Sky OÜ osanikule

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt EFTEN Sky OÜ (Ettevõtte) finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Mida me auditeerisime

Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne sisaldab:

- bilanssi seisuga 31. detsember 2022;
- 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

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

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

Sõltumatus

Oleme Ettevõttest sõltumatud kooskõlas Rahvusvahelise Arvestusekspertide Eetikakoodeksi Nõukogu (IESBA) poolt välja antud kutseliste arvestusekspertide rahvusvahelise eetikakoodeksiga (sealhulgas rahvusvahelised sõltumatus standardid) (IESBA koodeks). Oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt IESBA koodeksile.

Muu informatsioon

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

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

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aastaaruandega 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 kavatses Ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelinimetatud 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 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 auditiprotseduuri vastavalt tuvastatud riskidele ning kogume piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali meie arvamuse avaldamiseks. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada varjatud kokkuleppeid, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrollisüsteemi eiramist;
- omandame arusaama auditi kontekstis asjakohasest sisekontrollisüsteemist, selleks, et kujundada auditiprotseduuri 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 märkimisväärt 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.

Rando Rand

Vandeaudiitor, litsents nr 617

Anna Belaja

Vandeaudiitor, litsents nr 723

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Tatari 1, 10116 Tallinn

17. veebruar 2023

Tallinn, Eesti

Audiitorite digitaalallkirjad

EFTEN Sky OÜ (registrikood: 12787459) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RANDO RAND	Vandeaudiitor	17.02.2023
ANNA BELAJA	Vandeaudiitor	17.02.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	639 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 393
Kokku	939 988
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	939 988
Kokku	939 988

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	639 595
Aruandeaasta kasum (kahjum)	300 393
Kokku	939 988
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	939 988
Kokku	939 988

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1887568	100.00%	Jah

Sidevahendid

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