

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 18.02.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Skinest Keskus OÜ

registrikood: 12063081

tänavatalu nimi, Peterburi tee 50A
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 11415

telefon: +372 56609433

e-posti aadress: jekater.pi@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 10 Tööjõukulud	12
Lisa 11 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Skinest Keskus OÜ (edaspidi "Ettevõtte") alustas oma tegevust märtsis 2011.a. Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara üürile andmine ja käitus.

Aruandeaastal on Ettevõtte tegelenud äripindade arendamise ja kujundamisega, seoses sellega 2011. aastal Ettevõtte müügitulu ei teeninud. 2011. aasta tulemuseks oli aruandeaasta kahjum 34 440 EUR.

2012. aastal juhatuse planeerib viia omakapitali suurus vastavusse Äriseadustiku nõuetele kasumi teenimise teel. 2012. aastal jätkab Ettevõtte oma põhitegevusalaga, on sõlmitud pikaajalised äripindade üüri lepingud äriühingutega.

Palgalist tööjõudu Ettevõttel aruandeaastal ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

TULUD, KULUD JA KASUM

Peamised finantssuhtarvud	2011
Müügitulu (EUR)	0
Aruandeaasta kasum (EUR)	-34 440
Puhasrentaablus	-0%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,08
ROA	-2,93%
ROE	+107,8%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Puhasrentaablus (%) = aruandeaasta kasum/ müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = aruandeaasta kasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = aruandeaasta kasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruande koostamisperioodil ei ole toimunud olulisi sündmuseid, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	18.02.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 770	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	82 328	0	3
Kokku käibevara	88 098	2 500	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	5 000	0	
Materiaalne põhivara	1 095 526	0	5
Kokku põhivara	1 100 526	0	
Kokku varad	1 188 624	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	152 484	0	6
Võlad ja ettemaksed	16 843	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	169 327	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 051 237	0	6
Kokku pikaajalised kohustused	1 051 237	0	
Kokku kohustused	1 220 564	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 440	0	
Kokku omakapital	-31 940	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	1 188 624	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	18.02.2011 - 31.12.2011	18.02.2011 - 18.02.2011	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-7 168	0	9
Muud ärikulud	-62	0	
Ärikasum (kahjum)	-7 230	0	
Finantstulud ja -kulud	-27 210	0	11
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-34 440	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 440	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	18.02.2011 - 31.12.2011	18.02.2011 - 18.02.2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 230	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-19 242	0	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 235	0	
Laekunud intressid	48	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-23 189	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 095 526	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	0	
Antud laenud	-62 380	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 162 906	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 292 985	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-89 264	0	
Makstud intressid	-14 356	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 189 365	0	
Kokku rahavood	3 270	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	2 500	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 270	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 770	2 500	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
18.02.2011	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-34 440	-34 440
31.12.2011	2 500	-34 440	-31 940

2012. aastal Skinest Keskus OÜ juhatus plaanib viia omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega kasumi teenimise teel. On sõlmitud pikaajaline koostöö leping äripindade renditeenuse osutamiseks.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Skinest Keskus 2011. aasta raamatupidamis aruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamis- tava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamis Toimkonna poolt välja antud juhendid.

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni.

Skinest Keskus OÜ 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

OÜ Skinest Keskus kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulust, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 EUR. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.]

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule eluale eraldi amortisatsiooninormid.

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

2011. aastal soetatud korteriomand mitteiluruumid. 2011. aasta jooksul on teostatud remondi- ja renoveerimise tööd eelnimetatud äripindadel ning amortisatsiooni ei ole arvestatud kuna tegemist on lõpetamata ehitisega. Järgnevatel aastatel on juhatuse otsusega kinnitatud Ehitiste amortisatsiooni normiks 15% aastas.

Rendid

Kasutusrent.

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

Ettevõtte kui rendileandja

Renditulu kajastatakse kasumiaruandes müügituluna õiglase väärtuse summas. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Panga valuutakursid.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale. Seotud osapooled on:

-Osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

-Emaettevõtte Skinest Grupp AS, kelle osakud moodustavad 51 % osakapitalist ja osa suuruseks on 1 275 EUR ja ettevõtte JSP INVEST OÜ, kelle osakud moodustavad 49 % osakapitalist ja osa suuruseks on 1 225 EUR.

- Konsolideerimisgruppi Skinest Grupp AS kuuluvad äriühingud.

-Skinest Keskus OÜ-l on tütarettevõtted, kelle osakud 100% osakapitalist osa suurusega 2 500 EUR kuuluvad Skinest Keskus OÜ-le:

* CHA DAO OÜ

*ZHEN DAO OÜ

Skinest Keskus OÜ-u konsolideeriv üksus on emaettevõtja Skinest Grupp AS, kellel on suurem kui 50%-line osalus konsolideeritava üksuse hääleõiguses. Skinest Keskus OÜ ei konsolideeri oma tütarettevõtjaid vaid näitab need oma bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Tulud

2012. aastal Skinest Keskus OÜ annab rendile renoveeritud äripinnad.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte tulumaks.

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital aruandeaasta kasumi eraldistest.

Igal majandusaastal tuleb reservkapital kanda vähemalt 1/20 aruandeaasta kasumist kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist.

Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei tohi teha väljamakseid aktsionäridele.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Investeeringis- ja finantseerimistegevuse rahavood kajastatakse otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega.

Korrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis kinnitab bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid. Sellise sündmuse mõju on kajastatud lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes.

Mittekorrigeeriv bilansipäevajärgne sündmus on sündmus, mis ei anna tunnistust bilansipäeval eksisteerinud asjaoludest. Sellise sündmuse mõju ei kajastata lõppenud aasta bilansis ja kasumiaruandes. Kui mõju on oluline, avaldatakse see lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011
Arvelduskontod	5 770
Arvelduskontod	5 770
Kokku raha	5 770

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 827
Muud nõuded	63 086
Laenunõuded	62 380
Intressinõuded	706
Ettemaksed	5 415
Kokku nõuded ja ettemaksed	82 328

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011
	Ettemaks
Käibemaks	13 827
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 827

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Ehitised	
18.02.2011		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	1 095 526	1 095 526
Amortisatsioonikulu	0	0
31.12.2011		
Jääkmaksumus	1 095 526	1 095 526

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaen	152 484	152 484		
Lühiajalised laenud kokku	152 484	152 484		
Pikaajalised laenud				
Pikaajalised laenud	1 051 237	0	1 051 237	0
Pikaajalised laenud kokku	1 051 237	0	1 051 237	0
Laenukohustused kokku	1 203 721	152 484	1 051 237	0

Lühiajaline laenukohustus on UNICREDIT BANK pikaajalise võlakohustuse tagasimaksed järgmisel perioodil.
 UNICREDIT BANK laenu alusvaluuta on EUR, intressimäär seisuga 31.12.2011.a. on 3,78.

Pikaajalised laenud:

- UNICREDIT BANK, laenu jäägi suurus on 508 252 EUR, alusvaluuta on EUR, tagasimakse kuupäev on 04.05.2013.a.
- Kontserni ettevõtte laen suurusega 187 035 EUR, alusvaluuta on EUR, intressimäär on 4,25% aastas. Tähtaeg on 31.12.2018.a.
- Osaniku laen suurusega 260 325 EUR, alusvaluuta on EUR, intressimäär on 4,25% aastas. Tähtaeg on 31.12.2018.a.
- Emaettevõtte laen suurusega 40 800 EUR, alusvaluuta on EUR, intressimäär on 12% aastas. Tähtaeg on 18.03.2018.a. ja laen suurusega 54 825 EUR, alusvaluuta on EUR, intressimäär on 4,25% aastas. Tähtaeg on 20.07.2018.a.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011
Võlad tarnijatele	3 235
Muud võlad	13 608
Intressivõlad	13 608
Kokku võlad ja ettemaksed	16 843

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	18.02.2011
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtused on 1275 EUR ja 1225 EUR.		

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	18.02.2011 - 31.12.2011
Mitmesugused bürookulud	3 255
Uurimis- ja arengukulud	1 000
Riiklikud ja kohalikud maksud	593
Muud	2 320
Kokku mitmesugused tegevuskulud	7 168

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Skinest Keskus OÜ-s ei ole palgalist tööjõudu.

Lisa 11 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	18.02.2011 - 31.12.2011
Intressitulud	747
Intressitulu laenudelt	747
Intressikulud	-27 957
Intressikulu laenudelt	-27 957
Kokku finantstulud ja -kulud	-27 210

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Skinest Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Skinest Grupp AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	100 535
Tütarettevõtjad	63 086	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	189 074
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	0	266 984

2011. aastal konsolideerimisgrupi ettevõttelt Skinest Investeeringute OÜ saadud laen 187 035 EUR (arvestatud intress 2011.a. 2 038,75 EUR) ja tagasi makstud laen 2011.a. 0 EUR (tagasi makstud intress 2011.a. 0 EUR).

2011. aastal saadud laen emaettevõtelt Skinest Grupp AS 95 625 EUR (arvestatud intress 4 910,06 EUR) ja tagasi makstud laen 2011.a. 0 EUR (tagasi makstud intress 2011.a. 0 EUR).

2011. aastal saadud laen osanikult JSP Invest OÜ 260 325 EUR (arvestatud intress 6 659,48 EUR) ja tagasi makstud laen 2011.a. 0 EUR (tagasi makstud intress 2011.a. 0 EUR).

2011.aastal antud laen tütarettevõttele CHA-DAO OÜ 62 380 EUR (arvestatud intress 706,20 EUR) ja antud laenu tagasimaks 2011.a. 0 EUR (Intressi laekumine 2011.a. 0 EUR).

Tegevjuhtkonnale ei ole tasu 2011. aastal makstud ning muid soodustusi ei ole ettenähtud.

Aruande digitaalallkirjad

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 18.02.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JEKATERINA PIŠTŠALKINA	Juhatuse liige	14.05.2012
NATALJA KUMAR	Juhatuse liige	28.06.2012

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-34 440
Kokku	-34 440
Katmine	
Kasumi teenimine	34 440
Kokku	34 440

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 56609433
E-posti aadress	jekater.pi@gmail.com