

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OÜ Skimen

registrikood: 10813336

tänava/talu nimi, Punane
maja ja korteri number: 17A

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 13620

telefon: +372 6411237

faks: +372 6418415

e-posti aadress: ferrinda@hotmail.ee



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	15
Lisa 5 Muud nõuded	15
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 9 Materiaalne põhivara	19
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	20
Lisa 11 Laenukohustused	20
Lisa 12 Kasutusrent	21
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 14 Võlad tarnijatele	23
Lisa 15 Võlad töövõtjatele	23
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	23
Lisa 17 Osakapital	24
Lisa 18 Müügitulu	24
Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	25
Lisa 20 Üldhalduskulud	26
Lisa 21 Muud äritulud	27
Lisa 22 Muud ärikulud	27
Lisa 23 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	27
Lisa 24 Intressikulud	28
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	28
Lisa 26 Tulumaks	28
Lisa 27 Tööjõukulud	28
Lisa 28 Seotud osapooled	28
Lisa 29 Tingimuslikud kohustused ja varad	30
Lisa 30 Sündmused pärast bilansipäeva	30
Lisa 31 Konsolideerimata bilanss	31
Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne	31
Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	32
Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	33



Tegevusaruanne

Kontserni struktuur

Kontsern koosneb emaettevõttest Skimen OÜ ja selle tütarettevõttest V.A.O. Invest AS.

Skimen OÜ-le kuuluvad kõik V.A.O. Invest AS aktsiad.

Peamised tegevusvaldkonnad

Kontserni kuuluvate ühingute põhitegevuseks oli 2013. aastal nende omandis olevate äriruumide üürileandmine (üürile antakse ruume, mis asuvad aadressidel Kiive tn. 5, Tallinn 11414; Olevimägi tn. 12, 14/Vene tn. 33, 35, 37, Tallinn 10123; Pae tn. 76, Tallinn 13620 ja Kohtu tn. 12/Toom-Rüütli tn. 8, Tallinn 10130 ning allüürile antakse aadressil Mere pst. 5 Tallinn 10111 asuvaid ruume). Selleks oli sõlmitud juulis 2006.a. Äriruumide Allüürileping tähtajaga 7 aastat.

2013 aasta juulis allüürilepingu tähtaeg lõppes ja kuni 23.03.2014 jätkub kohviku "Pushkin" allüürile andmine kokkuleppe alusel.

Kontserni kuuluvate ühingute äritegevus ei ole hooajalise iseloomuga. Kõik ümnikud on residendid-juriidilised isikud.

2013. aastal moodustas kontserni kuuluvate ühingute müügitulu 295 626 eurot, olles sellega 3,74 % võrra suurem kui 2012. aastal. 2013. aastal said kontserni kuuluvad ühinged ühtekokku 934 672 eurot kasumit.

2013 aastal on kontserni kuuluva ettevõtte Skimen OÜ aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 41 821 eurot.

Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 11 117 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

2013 aastal võttis kontserni kuuluv ettevõtte V.A.O. Invest AS omanike üldkoosolek vastu otsuse maksta dividend 50 000 euro suuruses summas (04.12.2013 V.A.O. Invest AS aktsionäride koosoleku protokoll). Väljakuulutatud dividendid peavad olema üle kantud jaanuaris 2014 ja välja makstud 2014 aasta alguses. Tulumaksukohustus väljakuulutatud väljamaksmata dividendidest seisuga 31.12.2013 moodustub 13 291 eurot.

30.01.2013 müüs kontsern kinnisvarainvesteeringu objekt hinnaga 2 630 000. – eurot, mis vastas selle turuväärtusele. Kinnisvaraobjekti müügi tehingul arvestati, et objekti eest oli makstud varem läbiviidud ettemaksetena.

2013 aasta jooksul sai kontsern kinnisvaraobjekti eest ettemaksu 302 000 eurot, tehing lõpetatakse 2014 aastal.

Olulisemad aruandeaasta jooksul toimunud investeeringud

2013. aastal soetas kontsern põhivahendeid: masinaid ja seadmeid summas 16 737 eurot, sh. aadressil Mere pst 5 asuvate ruumide jaoks, mille maksumus moodustas 8 115 eurot.

Varaobjektidelt tulevikus saadava tulu säilitamise eesmärgil teostas kontsern kulutusi, mis taastavad kinnisvaraobjektide algse väärtuse (näiteks: remont, hooldus ja muud sarnased kulutused). Need kulutused, summas 13 160 eurot, on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

08.10.2012 omandas kontsern 19,61 %-lise Ukrainas asuva ettevõtte osa. Omandatud osa soetusmaksumus on 56 943 eurot. Kontsern omandas ettevõtte osa krediidi tagastamise teel.

Pärast 2012 aasta majandusaruande koostamist laekus uus informatsioon Ltd. Baktek osa maksumuse suurenemise kohta 262 295 euro võrra.

Kontserni kuuluval ettevõttel V.A.O. Invest AS-l oli vajalik suurendada Ltd. Baktek osa maksumust kuni summani 319 238 eurot.

V.A.O. Invest AS-le laekus PP Bekerai poolne kirjalik informatsioon, et V.A.O. Invest AS on kohustatud eraisikule maksma 262 295 eurot.

Seisuga 31.12.2012, arvestades muudatusi, on V.A.O. Invest AS - l Ltd. Baktek osa soetusmaksumusega 319 238 eurot. See osa annab osaluse 19,61%.

Ltd. Baktek 2012 aasta majandustegevuse aruandes moodustub seisuga 31.12.2012 omakapital 141 663 eurot. V.A.O. Invest AS osa moodustub 27 780 eurot. Järelikult tuleb Ltd. Baktek V.A.O. Invest AS-le kuuluva osa maksumust allahinnata kuni 27 780 euronni. Allahindluse summa moodustub 291 458 eurot.

Arvestades ülaltoodud muutuvad 2012 aasta bilansiaruandes toodud andmed:

-Finantsinvesteeringud:

sidusettevõtjate osad 27 780 eurot (56 943 +262 295 – 291 458);

- Pikaajalised võlad ja ettemaksed 266 628 eurot (4 333 + 262 295);

- Aruandeaasta kasum 222 343 eurot (69 115 – 291 458);

- Finantstulud ja – kulud:

kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatel - 292 777 eurot (- 1 319 – 291 458)

Ülaltoodud 2012 majandusaasta aruande muudatused on peegeldatud 2013 majandusaasta aruandes 31.12.2012 aastal koostatud bilansi ja 2012 aasta kasumiaruande andmete korrigeerimise teel.

Seisuga 31.12.2013 V.A.O. Invest AS omab Ltd. Baktek osa summas 212 576 eurot, mis annab osaluse 50%. 2013 aasta jooksul on teostatud pikaajalisi finantsinvesteeringuid summas 184 796 eurot.

Ukrainas asuva ettevõtte põhitegevuseks on leiva-saia ja kondiitritoodete valmistamine. 2013 aasta jooksul antud ettevõttes tegevust praktiliselt ei toimunud.

Ukraina majandus-poliitiline ebakindlus ja määramatu olukord on teinud võimatuks objektiivselt hinnata V.A.O. Invest AS Ukrainas asuvate sidusettevõtete 2013.aasta majandustulemusi. Üldine olukord Ukrainas on lisanud ja lisab ligemas tulevikus riske.

2013 aastal teostas kontserni kuuluv ettevõtte V.A.O. Invest AS pikaajalise finantsinvesteeringu summas 54 238 eurot eesmärgiga laiendada VAO Invest Mallorca SL kapitali.

Seisuga 31.12.2013 ei väljastanud VAO Invest Mallorca SL notariaalset akti kapitali laiendamise kohta.

Võttes teadmiseks VAO Invest Mallorca SL 2013 aasta majandustegevuse aruande tulemusi, raskusi lähemas tulevikus käibe ja kasumliku majandustegevuse suurendamisel ning arvestades Hispaania eelneva kriisilukorra jätkuvat inertsi, V.A.O. Invest AS juhatuse otsustas:

- ei ole alust tühistada eelmiste aastate pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindlust VAO Invest Mallorca SL aktsiate maksumusse;

- seisuga 31.12.2013 teostada pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindlus VAO Invest Mallorca SL aktsiate maksumusse summas 54 238 eurot kuni 0 euronni.

VAO Invest Mallorca SL põhitegevuseks on kinnistu ehitus, ost-müük ja rendile andmine.

Tegevuskeskkonna üldine makromajanduslik areng ja selle mõju kontserni majandustulemusele

Euroala majandus on 2013. aastal elavnenud ootuspärasel tempos. Kuus järjestikust kvartalit väldanud majanduslangus lõppes teises kvartalis. Euroala keskpankade koostöös valminud prognoosi kohaselt kasvab euroala majandus 2014. aastal 1,1% ja 2015. aastal 1,5%. Euroala inflatsioon jääb sellel aastal 1,4% juurde ja aeglustub järgmisel aastal 1,1%ni, sest sisenõudlus on kesine, toidutoorme hinnad langevad ja energia hinna kasv on nafta odavnemise tõttu väike. Sissetulekute kiirem kasv võimaldab pikemas perioodis parandada majapidamiste reaalsel ostujõudu ja madalate intressimäärade taustal tõsta kinnisvara hindu.

Kuid Eestis iseloomustas 2013. aastat järsk energiakandjate, eriti elektrienergia hinnatõus, mis viis üldise tarbijakorvi hinnatõusuni ja järelikult elanikkonna ostujõu vähenemiseni. See mõjus omakorda negatiivselt üürnike kaubandustegevusele ja maksuvõimele ning muutis keerulisemaks üürileandja olukorra.

Tarbijahinna kasv püsib Eestis järgmistel aastatel mõõdukas ning ulatub 2014. aastal 2,1%ni ja 2015. aastal 2,9%ni. Varasemate aastatega võrreldes aeglasem hinnakasv on tingitud osaliselt sellest, et 2014. aasta alguses taandub tarbijakorvi võrdlusbaasist elektri järsk kallinemine.

Kaubandus ja teeninduspinnad:

2013. aastal oli Eesti kaubandus- ja büroopindade turul hulgi- ja jaekaubanduse sektori osakaal 12%, ning Colliersi analüütikute koostatud turuülevaate kohaselt säilib selle positsiooni ka 2014. aastal.

Prognooside kohaselt on kaubandus- ja büroopindade turul investeringute kogumaht 160 miljoni euro tasemel. Samas võib Eesti majanduskasvu vaevuline areng turgu 2014. aastal veidi jahutada.

Kaubanduspindade investeringuid kasutati eelkõige Tallinnas sh. Lasnamäel. Mõnes kohas on märgata küllastumise märke, mis ei välista investeringute kontsentreerumist eelistatumas kohas.

2013 keskel avati Läänemere Selveri keskus (üldpind 3054 m²), kuid selle kaupluse külastatavus ja käive on tunduvalt väiksem oodatust.

Panorama City kaubanduskeskuse (ligi 50 000 m²) rajamine Lasnamäele jäi katki, kuna üürilepinguid õnnestus kaupmeestega sõlmida liiga vähe riskantse asukoha tõttu (eemal magistraalidest).

Lasnamäe piirkonnas üüripinda soovivate kaupmeeste hulgas on suurenenud konkurents seoses üürnikele avanenud võimalustega vabanevatele ja uutele pindadele.

Selles konkurents püsimiseks tuleb ettevõtetel parendada kaubanduspindade efektiivsust ja samas leida üürnike konkurentsivõime hoidmiseks paindlikke meetodeid. Tarbijad on endiselt hinnatundlikud ja üürnikel - kaupmeestel tuleb kõvasti pingutada vajalike käivete saavutamiseks.

Aruandelisel aastal õnnestus pärast ühe tugirentniku, Olympic Casino Eesti AS, lahkumist leida Lasnamäe Kaubanduskeskusesse vabaks jäänud üüripinnale uus üürnik.

Kontserni põhitegevus oli suunatud esialgu kohalikele turule. 2013. aastal jätkasime olemasolevate üürisubjektide potentsiaalsetele füüsilisest isikust ettevõtjatele ja juriidilisest isikust üürnikele väljaüürimise suunda. Vaadati läbi rida variante ning vaatamata sellele, et praeguseks ajaks lõplikke kokkuleppeid saavutada ei õnnestunud, jätkatakse pidevalt ülalnimetatud sihipärasel tööl.

Üldiselt eeldab kontserni juhtkond, et kuna kontsernile kuulub märkimisväärsel hulgal kinnisvara, mis on ostetud hilisema edasimüümise või üürile andmise eesmärgil, mõjutasid makromajanduslikust aspektist kontserni tegevust eelkõige reaalsed muudatused kinnisvaraturul.

Majandusaastal ja aruande koostamise perioodil ilmnenuv valuutakursside ja intressimäärade muutumisega seonduvaid riske.

Tehingud tarnijate ja klientidega toimusid eurodes, mistõttu valuutakursi riski ei ole.

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Müügitulu	295 626	284 969
Müügitulu kasv	3,74%	-2,93%
Brutokasumimäär	67,11%	52,42%
Puhaskasum (-kahjum)	934 672	-222 343
Puhaskasumi kasv	520,37%	-305,20%
Puhasrentaabilus	316,17%	-78,02%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,34	0,04
Soliidsuskordaja	0,78	0,31
ROE	43,96%	-17,33%

Toodud finantssuhtarvude arvutamise meetodika:

1. Müügitulu kasv = (2013.aasta müügitulu - 2012.aasta müügitulu) / 2012.aasta müügitulu * 100%
2. Brutokasumimäär = brutokasum / müügitulu * 100%
3. Puhaskasumi kasv = (2013.aasta puhaskasum - 2012.aasta puhaskasum) / 2012.aasta puhaskasum * 100%
4. Puhasrentaabilus = puhaskasum / müügitulu * 100%
5. Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
6. Soliidsuskordaja (kordades) = omakapital / varad kokku

7. ROE = puhaskasum/omakapital *100%

Töötajate arv, tööjõukulud, juhatuse tasud ning soodustused

Majandusaasta keskmine töötajate arv oli 4 inimest, 2013. aasta lõpuks oli töötajate üldarv 4 inimest ning nende töötasu koos puhkusetasudega moodustas 16 687 eurot, sellest tegevdirectori tasu oli 7 884 eurot.

2013. aastal kontserni kuuluv ettevõtte V.A.O. Invest AS oma juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei maksnud. 2013. aastal juhatuse liige täitis juhatuse liikme kohustusi ning töötas töölepingu alusel. Tema töötasu koos puhkusetasuga 2013. aastal moodustas 4 527 eurot.

Kontsern pakkus oma töötajale erisoodustuse näol firmale kuuluvate sõidukite osalist kasutamist isiklikuks otstarbeks.

Tulevikuplaanid.

2014. aastal jätkab ettevõtte oma tegevust pindade üürileandmisega kaubanduslikuks ja

teeninduslikuks otstarbeks. Suuremat müügitulu kasvu ei ole võimalik planeerida järgmistel põhjustel:

- Lasnamäe kinnisvaraturul on suurenenud konkurents seoses uute üüripindade kasutuselevõtuga aruandele eelneval aastal;

2014. aasta on plaanis veel uute kaubanduspindade kasutuselevõtt (Ülemiste keskuse laiendusega lisandub ligi 53 000 m², Pro Kapital sai ehitusloa Peterburi tee algusesse kaubanduskeskuse, üüritava pinnaga 55 000 m². Viimaste jaoks ehitati juba 2013. aastal selle jaoks soodne infrastruktuur.

- Ka 2014. aastal jätkub energiakandjate hinnatõus, mis mõjub negatiivselt üürnike kaubandustegevusele ja selle kaudu üürnike maksuvõimele.

Turuülevaate kohaselt on 2014. aastal kõige aktiivsemad büroo- ja kaubanduspindade sektorid, seda nii rentnike kui ka investorite osas.

Kaubanduspindade turg võib 2014. aastal uuesti üürileandja turust üürilevõtja turuks muutuda, kuna eelseisva aasta jooksul lisandub turule taas märkimisväärses koguses uut spekulatiivset kaubanduspinda. Vakantsuse määr võib 2014. aastal mõnevõrra suurened, eeldatavasti eelkõige vanemates hoonetes. 2013. aasta trendi jätkuna võib oodata ka 2014. pigem üürilevõtjate kolimist kulutõhususe suurendamiseks suurematelt pindadelt väiksematele.

Ülatoodust lähtub, et lisanduvate kaubanduspindade tõttu üürihindade langetamiseks põhjust ei ole. Tarbijate rahakott on aga piiratud suurusega ja ostlejate kulutuste jagunemine suurema hulga kaupluste vahel on tegur, mis samas üürihindu kergitada ei luba.

Kuna kaubandus- ja teeninduspindade üürileandmine on vaatamata nii Lasnamäel kui ka Tallinna Kesklinnas üha suurenevale konkurentsile stabiilne ja kindel tuluallikas, eriti kui klientuur on ettevõtte pikaajalise tegevuse tulemusena püsiv, kavatseb kontsern investeerida kinnisvarasse täiendavaid vahendeid.

Aastal 2014 jätkatakse hoone aadressil Pae 76 Tallinn, juurdeehituse investeerimise otsinguid, objekti Olevimägi tn.12, 14/Vene tn.33, 35, 37 renoveerimiseks ja kinnistu väljaüürimiseks partnerite kaasamist.

Ka aastal 2014 jätkub Ukraina majandus-poliitiline ebakindlus ja määramatu olukord, mis teeb võimalikuks reaalset planeerida kontserni kuuluva ettevõtte V.A.O. Invest AS Ukrainas asuvate sidusettevõtete 2014. aasta majandustegevust. Üldine olukord Ukrainas lisab riske, kuid võib anda võimalusi sidusettevõtete arenguks. Hispaanias asuva sidusettevõtte tulemusliku majandustegevuse laiendamiseks on vajalik teostada erinevate tegevusvariantide analüüs. Seetõttu peab kontserni juhtkond vajalikuks kontserni kuuluvate sealse sidusettevõtete majandustegevuse jätkamist.

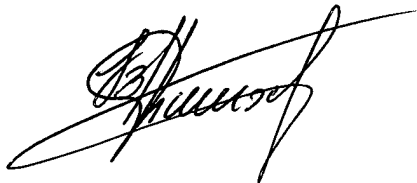
Teiseks on kontserni juhtkonnal plaanis müüa või anda rendile kontserni kuuluva ettevõtte Skimen OÜ omandis olevad toitlustusettevõtte seadmed ja inventar seoses kohviku "Pushkin" ruumide üürilepingu lõppemisega.

Samuti on ettevõtte praegusel juhtkonnal plaanis vaadata läbi erinevate finantsinvesteeringute allikaid, mis võimaldaksid koostöös üürileandmisega saada maksimaalset efekti.

Üldises plaanis on kontserni juhtkonna eesmärk – saavutada ettevõtte kõrge rentaablus ning kindlustada baas kontserni edaspidiseks pikaajaliseks kasvuks.

Seepärast kavatsetakse 2014. aastal teostada ranget kontrolli kontserni kuuluvate ettevõtete kulutuste üle ning suunata kasum kontserni edaspidiseks arendamiseks.

Põhiülesandeks on turupositsioonide kindlustamine konkurentsivõimeliste hindadega olemasolevatel turgudel teeninduskvaliteedi tõstmise ja pakutavate teenuste sortimendi laiendamise teel.



Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	153 305	85 326	2
Nõuded ja ettemaksed	14 202	20 512	3,4,5
Kokku käibevara	167 507	105 838	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	212 576	27 780	6,7
Nõuded ja ettemaksed	125 076	117 796	3,5
Kinnisvarainvesteeringud	2 160 959	3 908 605	8
Materiaalne põhivara	47 035	48 444	9
Kokku põhivara	2 545 646	4 102 625	
Kokku varad	2 713 153	4 208 463	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	208	11
Võlad ja ettemaksed	491 992	2 658 434	13,14,15,16
Kokku lühiajalised kohustused	491 992	2 658 642	
Pikaajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	95 117	266 628	13
Kokku pikaajalised kohustused	95 117	266 628	
Kokku kohustused	587 109	2 925 270	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 188 560	1 502 724	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	934 672	-222 343	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	2 126 044	1 283 193	
Kokku omakapital	2 126 044	1 283 193	
Kokku kohustused ja omakapital	2 713 153	4 208 463	



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	295 626	284 969	18
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-97 225	-135 578	19
Brutokasum (-kahjum)	198 401	149 391	
Üldhalduskulud	-123 752	-90 247	20
Muud äritulud	932 917	6 156	21
Muud ärikulud	-1 686	-2 086	22
Ärikasum (kahjum)	1 005 880	63 214	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-54 238	-292 777	23
Intressikulud	0	-1 889	24
Muud finantstulud ja -kulud	7 438	9 109	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	959 080	-222 343	
Tulumaks	-24 408	0	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	934 672	-222 343	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	934 672	-222 343	



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 005 880	63 214	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	66 273	92 113	8,9
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-929 498	-3 914	8,9,21
Kokku korrigeerimised	-863 225	88 199	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 204	5 827	3,4
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 610	8 610	13,14,15,16
Laekunud intressid	11	38	25
Kokku rahavood äritegevusest	146 260	165 888	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-16 737	-37 920	8,9,10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	4 197	8,9,10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-1 000	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	302 000	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-310 545	0	6,7
Antud laenud	-26 500	0	28
Antud laenude tagasimaksed	26 500	0	28
Laekunud intressid	147	0	25
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	30 000	13
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-25 135	-4 723	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-208	-131 773	11
Makstud intressid	0	-8 654	24
Makstud dividendid	-41 821	0	26
Makstud ettevõtte tulumaks	-11 117	0	26
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-53 146	-140 427	
Kokku rahavood	67 979	20 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	85 326	64 588	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	67 979	20 738	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	153 305	85 326	2



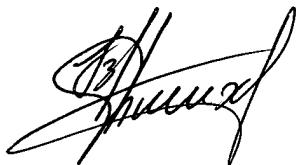
Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	1 502 724	1 505 536
Aruandeaasta kasum (kahjum)			69 115	69 115
Muud muutused omakapitalis			-291 458	-291 458
31.12.2012	2 556	256	1 280 381	1 283 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)			934 672	934 672
Makstud dividendid			-91 821	-91 821
31.12.2013	2 556	256	2 123 232	2 126 044



Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Skimen 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad vastavalt raamatupidamise seaduse § 32 lõikele 1 väljaantavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Skimen finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. Kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande koostamise kuupäevaks (15.04.2014), on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja avalikustatud. OÜ Skimen on jätkuvalt tegutsev.

OÜ Skimen kasutab konsolideeritud kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud skeemi 2.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande arvnäitajad on esitatud täis eurodes.

Vigade korrigeerimine

Vead on ebakorrektselt kajastatud või kajastamata jäetud andmed eelmiste perioodide raamatupidamisaruannetes, mis tulenevad aruande koostamise ajal juhtkonnale kättesaadava informatsiooni ebakorrektselt kasutamisest või kasutamata jätmisest.

Olulisi eelmiste perioodide suhtes avastatud vigu korrigeeritakse tagasiulatuvalt, välja arvatud juhul, kui vea mõju eelmistele perioodidele ei ole võimalik usaldusväärselt määrata. Eelmise perioodi võrdlusandmeid korrigeeritakse vea mõju võrra. Juhul kui viga tehti üle-eelmisel või veel varasematel perioodil, korrigeeritakse vea mõju võrra eelmise perioodi varade, kohustuste ja jaotamata Oluliste eelmiste perioodide vigade avastamisel avalikustatakse:

(a) olulise vea kirjeldus;

(b) vea korrigeerimise mõju käesoleva aruandeperioodi ning kõikide aruandes esitatud võrdlusperioodide bilansi- ja kasumiaruande kirjetele;

(c) juhul kui viga ei ole tagasiulatuvalt korrigeeritud, kuna selle mõju eelmistele perioodidele ei olnud võimalik usaldusväärselt määrata, siis olukorra põhjendus ning kirjeldus vea korrigeerimise viisi ja kuupäeva kohta.

kasumi algsaldosid.

2013. aastal ilmnes informatsioon 2012. aastal toimunud kuid 2012. aasta raamatupidamise aastaaruandes kajastamata jäetud sündmuste kohta. Käesolevas raamatupidamise aastaaruandes on avastatud viga parandatud ja informatsioon selle kohta on avalikustatud lisas 7.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud emaeettevõtte kontrolli all oleva tütarettevõtte finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisiseseid nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

(a) raha;

(b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);

(c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);

(d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui kontsern kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (va arvelduskrediit) ning lühiajalisi (üldjuhul kuni 3 kuud) kõrge likviidsusega investeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turvaväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid).

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused on bilansipäeva seisuga ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud periooditulu ja -kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on emaettevõtte muul moel võimaline kontrollida tütarettevõtte finants- või äripoliitikat.

OÜ Skimen soetas oma ainsa tütarettevõtte 25. Jaanuaril 2008. Tütarettevõtte soetamist kajastatakse 31.12.2011 lõppenud majandusaasta kohta koostatud OÜ Skimen konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandes korrigeeritud ostumeetodil. Korrigeeritud ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust teises ettevõttes omandatud netovara bilansilises väärtuses (st nagu omandatud varad ja kohustused olid kajastatud omandatud ettevõtte bilansis). Vahet omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahel kajastatakse omandava ettevõtte omakapitali vähenemise või suurenemisena.

OÜ Skimen konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud aastaaruande lisades, kajastatakse investeeringuid tütarettevõtjatesse soetusmaksumuses. Vastavalt raamatupidamise seaduse § 20 lg-le 3 lähtub äriühingust raamatupidamiskohustuslane, kes koostab konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande, omakapitali kohta äriseadustikus kehtestatud nõuetele vastavuse arvestamisel korrigeeritud konsolideerimata omakapitalist. Korrigeeritud konsolideerimata omakapital on võrdne äriühingu konsolideerimata omakapitaliga, millest on lahutatud tema bilansis kajastatud valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus ning millele on liidetud nende osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil. Korrigeeritud konsolideerimata omakapitali arvestuskäik avalikustatakse konsolideerimata omakapitali muutuste aruandes.

Sidusettevõtete osasid või aktsiaid kajastatakse bilansis, kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeeringu algselt arvele selle soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel:

- a) investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis;
- b) omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega; ja
- c) omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega vastavalt RTJ-s 11.50 kirjeldatule.

Käesolev aruanne on OÜ Skimen poolt koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, kuna raamatupidamise seaduse enne 15. novembrit 2010 kehtinud § 29 lg 1 p 3 redaktsiooni kohaselt ei pidanud OÜ Skimen konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet koostama.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (st nominaalväärtus, millest on lahutatud vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuete hindamisel on vaadatud iga nõuet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani.

Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena (muude tegevuskulude seas).

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hooned), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Hoonete amortisatsiooninormiks on 2-13% aastas. Maa ei amortiseeru.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (näiteks remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

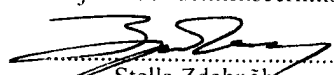
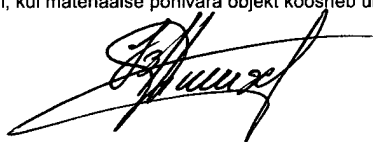
Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varagrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega reegli alates 160 eurost. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuludesse ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead,

Altkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnók
vandeaudiitor

võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele selle soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (sh tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks selle tööseisundisse ja asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimises tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Kasutatud amortisatsiooninormid:

-Masinad, seadmed ja muu vara: 20 – 50% aastas;

-Renditud põhivahendid: arvestades rendi kehtivust rendilepingu järgi.

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda vastava põhivaragrupi keskmisest. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse sellele sobiv amortisatsiooniperiood. Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides. Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara netomüügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem selle bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse see alla selle kaetava väärtuseni. Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsele põhivarale. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis selle soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Piiratud kasutuseaga immateriaalse põhivara amortisatsiooninorm moodustab 5 – 33,3% aastas.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 160 EUR

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Transpordivahendid	2-5
Arvutid ja arvutisüsteemid	2-5
Muud masinad ja seadmed	2-5
Inventar ja sisseseadmed	2-5
Muu materialne põhivara	2-5
Immateriaalne põhivara	3-20

Rendid

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

Muid rendilepinguid kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirendi kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara soetusmaksumuse summas. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulud) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kapitalirendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

(a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või

(b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid).

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud kohustuse eest makstava tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki kohustuse soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Edasine kajastamine bilansis 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Bilansis kajastatakse eraldisena aruandeperioodil või eelnevatel perioodidel tekkinud ettevõtte kohustusi, millel on seaduslik või lepinguline alus. Eraldise hindamisel on lähtutud juhatuse hinnangutest, kogemustest ja vajadusel ka sõltumatute ekspertide hinnangutest.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule ja põhikirjale moodustab OÜ Skimen reservkapital vähemalt 10% osakapitalist.

Tulud

Tulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Tulu teenuste osutamisest kajastatakse teenuse osutamisel või, juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist. Renditulu on periooditulu. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulud on kajastatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende. Maksumääraks on 21/79 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolseks:

- omanikke,
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda,
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruandes kajastatakse raamatupidamiskohustuslase aruandeperioodi laekumisi ja väljamakseid rühmitatuna vastavalt nende eesmärgile äritegevuse, investeerimistegevuse ja finantseerimistegevuse rahavoogudeks.

Äritegevuse rahavoogude kajastamisel on kasutatud kaudmeetodit. Investeerimis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid on kajastatud otsemeetodil.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

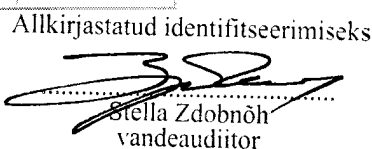
Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Arvelduskontod	153 305	85 326
Kokku raha	153 305	85 326



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 751	10 751		4
Ostjatelt laekumata arved	10 751	10 751		
Muud nõuded	125 076		125 076	5
Laenunõuded	104 000		104 000	
Intressinõuded	21 076		21 076	
Ettemaksed	3 451	3 451		
Tulevaste perioodide kulud	3 341	3 341		
Muud makstud ettemaksed	110	110		
Kokku nõuded ja ettemaksed	139 278	14 202	125 076	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 237	11 237		4
Ostjatelt laekumata arved	11 237	11 237		
Muud nõuded	117 796		117 796	5
Laenunõuded	104 000		104 000	
Intressinõuded	13 796		13 796	
Ettemaksed	9 275	9 275		
Tulevaste perioodide kulud	5 075	5 075		
Muud makstud ettemaksed	4 200	4 200		
Kokku nõuded ja ettemaksed	138 308	20 512	117 796	

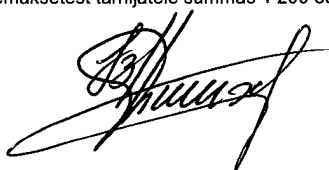
Seisuga 31.12.2013.a. rida "Ettemaksed" koosneb:

- ettemaksetest tulevaste perioodide kuludest summas 3 341 eurot
- ajakirjanduse tellimine, õigusaktid 142 eurot;
- kinnisvaraobjektide kindlustus 2 800 eurot;
- sõidukite liikluskindlustus 282 eurot;
- sõidukite tehnõulevaatus 37 eurot;
- reisikindlustus 76 eurot;
- kulud web-saiti hostingu eest 4 eurot.

- käibemaks ostjate ettemaksetest 110 eurot sisestatud käibedeklaratsioonile.

Seisuga 31.12.2012.a. rida "Ettemaksed" koosneb:

- ettemaksetest tulevaste perioodide kuludest summas 5 075 eurot
- ajakirjanduse tellimine, õigusaktid 137 eurot;
- kinnisvaraobjektide kindlustus 4 608 eurot;
- sõidukite liikluskindlustus 300 eurot;
- sõidukite tehnõulevaatus 26 eurot;
- kulud web-saiti hostingu eest 4 eurot.
- ettemaksetest tarnijatele summas 4 200 eurot.



Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	10 751	11 237	3
Kokku nõuded ostjate vastu	10 751	11 237	

Seisuga 31.12.13.a ja 31.12.12.a read "Nõuded ostjate vastu" koosnevad jooksvatest rendi- ja kommunaalmaksetest detsembrikuude eest.

Ülalnimetatud nõuded on põhiliselt makstud järgnevate aastate alguses.

Ei aruandeperioodil ega eelmisel perioodil ei ole kantud neid nõudeid kuludesse kui ebatõenäoliselt laekuvad arveid.

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	104 000		104 000		
Intressinõuded	21 076		21 076		
Kokku muud nõuded	125 076		125 076		3

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Laenunõuded	104 000		104 000		
Intressinõuded	13 796		13 796		
Kokku muud nõuded	117 796		117 796		3

Seisuga 31.12.2013.a. rida "Muud nõuded" koosneb:

- sõlmitud laenuleping järgmiste tingimustega:

104 000 eurot, 7% aastas, tähtaeg 31.12.2015.a.

- laenulepingu alusel arvestatud intressi summas 21 076 eurot;

Seisuga 31.12.2012.a. rida "Muud nõuded" koosneb:

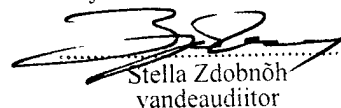
- sõlmitud laenuleping järgmiste tingimustega:

104 000 eurot, 7% aastas, tähtaeg 31.12.2015.a.

- laenulepingu alusel arvestatud intressi summas 13 796 eurot;



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr.
31.12.2011	1 319	1 319	
Soetamine	319 238	319 238	
Müük müügihinnas või lunastamine	-1 319	-1 319	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-291 458	-291 458	
31.12.2012	27 780	27 780	7,23

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr.
31.12.2012	27 780	27 780	
Soetamine	239 034	239 034	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-54 238	-54 238	
31.12.2013	212 576	212 576	7,23

Lisa 7 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
B57201964	VAO Invest Mallorca SL	Hispaania	Kinnistu ehitus, kinnistu ost-müük, kinnistu rendile andmine	50	50
38357614	Ltd. Baktek	Ukraina	Leiva, leivasaja ja kondiitritoodete valmistamine	19.61	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2012	Omandamine	Muud muutused	31.12.2013
VAO Invest Mallorca SL	0	54 238	-54 238	0
Ltd. Baktek	27 780	184 796	0	212 576
Kokku	27 780	239 034	-54 238	212 576

02.01.2008 omandas V.A.O.Invest AS 50 - protsendilise Hispaanias asuva ettevõtja osa. Seisuga 31.12.2008.a omandatud vara õiglase väärtus oli omandamisel võrdne nulliga ja seega tekkinud firmaväärtus on võrdne soetusmaksumusega, ehk 3 876 651 krooniga.

2010. aastal oli ette nähtud VAO Invest Mallorca SL kapitali laiendamine 77 800 EUR võrra.

Arvestades kriisiolukorda Hispaanias, ei nähta ette ligemas tulevikus kompanii sellist tegevust, mille tulemusena suureneksid sissetulekud: ei lisandu rentnike ja ei ole võimalik saada aktive eest tasuvat hinda. Võttes arvesse, et VAO Invest Mallorca SL 2010. aasta aruande andmed on eelnevad ja lõplikku hinnangut ei ole võimalik teha, võttis V.A.O.Invest AS juhatuse vastu otsuse teostada VAO Invest Mallorca SL aktsiate hinnakujunduses pikaajaliste finantsvahendite allahindlus kuni 0.

2013 aastal teostas V.A.O.Invest AS pikaajalise finantsinvesteeringu summas 54 238 eurot eesmärgiga laiendada VAO Invest Mallorca SL kapitali.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Seisuga 31.12.2013 ei väljastanud VAO Invest Mallorca SL notariaalset akti kapitali laienemise kohta.

Võttes teadmiseks VAO Invest Mallorca SL 2013 aasta majandustegevuse aruande tulemusi, raskusi ligema eelseisva perioodi jooksul suurendada käivet ja kasumlikku majandustegevust ning arvestades Hispaania eelneva kriisilukorra jätkuvat inertsi V.A.O.Invest AS juhatus otsustas:

- ei ole alust tühistada eelmiste aastate pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindlust VAO Invest Mallorca SL aktsiate maksumusse;
- seisuga 31.12.2013 teostada pikaajaliste finantsinvesteeringute allahindlus VAO Invest Mallorca SL summas 54 238 eurot kuni 0 euron.
- 08.10.2012 omandas V.A.O. Invest AS 19,61 %-lise Ukrainas asuva ettevõtte osa. Ettevõtja nimi oli Ltd.Baktek. Omandamisel oli tegemist sõltumatute osapoolte vahelise äriühendusega. Omandatud osa soetusmaksumus on 56 943 eurot. V.A.O. Invest AS omandas esialgu ettevõtte PP O.A.I. - Invest Plus osa krediidi tagastamise teel, s.o.PP Bekerai (Ukraina) tagastas krediidi osaga V.A.O.Invest AS - le 31.10. 2012 P P O.A.I. – Invest Plus ostis välja omaenda korporatiivõigused (19,61 % -lise Ltd. Baktek osa).
- Seisuga 31.12.2012 V.A.O. Invest AS omab 19,61 % -list Ltd. Baktek osa .
- Pärast 2012 aasta majandusaruande koostamist laekus uus informatsioon Ltd. Baktek osa maksumuse suurenemise kohta 262 295 euro võrra. V.A.O.Invest AS-i oli vajalik suurendada Ltd. Baktek osa maksumust kuni summani 319 238 eurot.
- V.A.O.Invest AS-le laekus PP Bekerai poolne kirjalik informatsioon, et V.A.O.Invest AS on kohustatud eraisikule maksma 262 295 eurot.
- Seisuga 31.12.2012, arvestades muudatusi, on V.A.O.Invest AS - i Ltd. Baktek osa soetusmaksumusega 319 238 eurot. See osa annab osaluse 19,61%.
- Ltd. Baktek 2012 aasta majandustegevuse aruandes moodustub seisuga 31.12.2012 omakapital 141 663 eurot. V.A.O.Invest AS osa moodustub 27 780 eurot. Järelikult tuleb Ltd. Baktek V.A.O.Invest AS-le kuuluva osa maksumust allahinnata kuni 27 780 euron.
- Allahindluse summa moodustub 291 458 eurot.

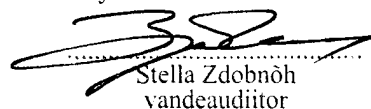
Arvestades ülaltoodud muutuvad 2012 aasta bilansiaruandes toodud andmed:

- Finantsinvesteeringud :
sidusettevõtjate osad 27 780 eurot (56943 +262 295 – 291 458);
- Pikaajalised võlad ja ettemaksed 266 628 eurot (4 333 + 262 295);
- Aruandeaasta kasum 222 343 eurot (69115 – 291 458);
- Finantstulud ja - kulud:
kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt - 292 777 eurot (-1 319-291 458).

Seisuga 31.12.2013 V.A.O.Invest AS omab Ltd. Baktek osa soetusmaksumuse summas 212 576 eurot, mis annab osaluse 50%. 2013 aasta jooksul on teostatud pikaajalisi finantsinvesteeringuid summas 184 796 eurot.



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

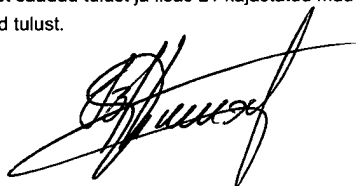
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

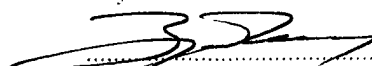
Soetusmaksumuse meetod			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2011			
Soetusmaksumus	738 904	3 839 361	4 578 265
Akumuleeritud kulum	0	-591 112	-591 112
Jääkmaksumus	738 904	3 248 249	3 987 153
Ostud ja parendused		1 000	1 000
Amortisatsioonikulu	0	-79 548	-79 548
31.12.2012			
Soetusmaksumus	738 904	3 840 361	4 579 265
Akumuleeritud kulum	0	-670 660	-670 660
Jääkmaksumus	738 904	3 169 701	3 908 605
Müügid	-358 885	-1 340 634	-1 699 519
Amortisatsioonikulu	0	-48 127	-48 127
31.12.2013			
Soetusmaksumus	380 019	2 269 308	2 649 327
Akumuleeritud kulum	0	-488 368	-488 368
Jääkmaksumus	380 019	1 780 940	2 160 959

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	340 718	336 281
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	162 293	205 198

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on moodustatud lisas 18 kajastatud kinnisvara üürileandmisest saadud tulust ja lisas 21 kajastatud muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud tulust.



Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnöh
 vandeaudiitor

Lisa 9 Materiaalne põhivara

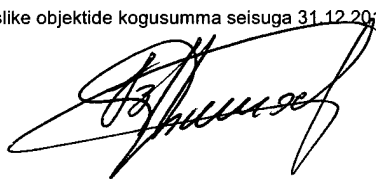
(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2011						
Soetusmaksumus	67 376	4 209	20 931	92 516	103 272	195 788
Akumuleeritud kulum	-67 376	-2 532	-20 654	-90 562	-91 107	-181 669
Jääkmaksumus	0	1 677	277	1 954	12 165	14 119
Ostud ja parendused	44 528	1 574		46 102	985	47 087
Amortisatsioonikulu	-2 739	-1 211	-256	-4 206	-8 359	-12 565
Müügid	-197			-197		-197
31.12.2012						
Soetusmaksumus	44 331	5 783	20 931	71 045	104 257	175 302
Akumuleeritud kulum	-2 739	-3 743	-20 910	-27 392	-99 466	-126 858
Jääkmaksumus	41 592	2 040	21	43 653	4 791	48 444
Ostud ja parendused	63	4 401	580	5 044	11 693	16 737
Amortisatsioonikulu	-10 104	-1 771	-85	-11 960	-6 186	-18 146
31.12.2013						
Soetusmaksumus	44 394	7 403	20 872	72 669	77 602	150 271
Akumuleeritud kulum	-12 843	-2 733	-20 356	-35 932	-67 304	-103 236
Jääkmaksumus	31 551	4 670	516	36 737	10 298	47 035

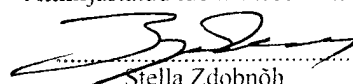
Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2013	2012
Masinad ja seadmed	0	4 197
Transpordivahendid	0	4 197
Kokku	0	4 197

Bilansiväliselt arvestatud väheväärtuslike objektide kogusumma seisuga 31.12.2013.a. moodustab 1 179 eurot, seisuga 31.12.2012.a see summa moodustab 908 eurot.



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	333	333
Akumuleeritud kulum	-333	-333
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2012		
Soetusmaksumus	333	333
Akumuleeritud kulum	-333	-333
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2013		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	0	0					
Lühiajalised laenud kokku	0	0					
Laenukohustused kokku	0	0					

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	208	208			0%, diskontamine	EUR	31.12.2012
Lühiajalised laenud kokku	208	208					
Laenukohustused kokku	208	208					



Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	295 626	284 969	18
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	2 148 595	3 894 470	8
Kokku	2 148 595	3 894 470	

Kontsern annab rendile kasutusrendi tingimustega osaliselt kinnisvarainvesteeringute objektide pindu ja annab allrendile äripinda.

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrendikulu	11 948	1 385	

Kontsern võtab rendile äripinda.



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Siella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	12 055	12 055			14
Võlad töövõtjatele	1 686	1 686			15
Maksuvõlad	18 864	18 864			16
Muud võlad	50 000	50 000			
Dividendivõlad	50 000	50 000			
Saadud ettemaksed	302 663	302 663			
Muud saadud ettemaksed	302 663	302 663			30
Mujal väljatoomata võlad	201 841	106 724	95 117		
Kokku võlad ja ettemaksed	587 109	491 992	95 117		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	14 716	14 716			14
Võlad töövõtjatele	642	642			15
Maksuvõlad	3 271	3 271			16
Saadud ettemaksed	2 630 985	2 630 985			30
Muud saadud ettemaksed	2 630 985	2 630 985			
Mujal väljatoomata võlad	275 448	8 820	266 628		
Kokku võlad ja ettemaksed	2 925 062	2 658 434	266 628		

Seisuga 31.12.2013.a. real "Muud võlad" kajastatakse võlgnevus dividendide osas omanikule summas 50 000 eurot, mis peab olema välja makstud 2014 aasta alguses.

Seisuga 31.12.2013.a. real "Mujal väljatoomata võlad" on kajastatud:

- võlgnevus aruandekohustuslikule isikute osas 272 eurot;
- lühiajaline kohustus eraisikule 100 000 eurot;
- pikaajaline kohustus eraisikule 90 784 eurot;
- lepingu alusel ostjatelt laekunud tagatisraha, mis moodustab 11 565 eurot.

Pikaajaline kohustus - 5113 eurot :

Andmete kõrvutamiseks on korrigeeritud algsaldo bilansikirjel:

"Pikaajalised võlad ja ettemaksed" 780 eurot, s.o. käibemaks rentniku tagatisrahast. Lepingu lõpetamise tähtaeg on 15.11.2017.a.

Lühiajaline kohustus - 6 452 eurot :

Summa 6 452 eurot koosneb: 6 391 eurot - tagatisraha, 6 eurot – intress 2012.a. eest,

55 eurot - intress eelmiste aastate eest. Allrendilepingu tähtaeg 15.06.2013.a.

Alates 16.06.2013.a. kuni 23.03.2014.a. allrentnik töötas kokkuleppe aluse.

Seisuga 31.12.2012.a. real „Mujal väljatoomata võlad“ on kajastatud:

- pikaajaline kohustus eraisikule 262 295 eurot;
- Lepingu alusel ostjatelt laekunud tagatisraha, mis moodustab 7113 eurot.

Andmete kõrvutamiseks on korrigeeritud algsaldo bilansikirjel:

"Muud pikaajalised võlad" 780 eurot, s.o. käibemaks rentniku tagatisrahast. Lepingu lõpetamise tähtaeg on 15.11.2017.a ;

"Muud lühiajalised võlad" 333 eurot, s.o. käibemaks rentniku tagatisrahast. Lepingu lõpetamise tähtaeg on määramata.

- Lepingu alusel ostjatelt laekunud tagatisraha koos panga poolt väljamakstud intressiga, millised tagastatakse allrendilepingu lõpetamisel.

Arvustatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Summa 6 452 eurot koosneb: 6 391 eurot - tagatisraha, 6 eurot - intress 2012.a. eest, 55 eurot - intress eelmiste aastate eest. Allrendilepingu tähtaeg 15.06.2013.a.

- käibemaks tarnijatele tehtud ettemaksest summas 700 eurot;
- võlgnevus aruandekohustuslikule isikule summas 1 eurot.

Seisuga 31.12.2013.a rida "Saadud ettemaksed" koosneb:

- ettemaksetest kinnisvarainvesteeringute eest 302 000 eurot;
- ostjatelt laekunud ettemaksmisest teenuste eest 663 eurot.

Seisuga 31.12.2012.a rida "Saadud ettemaksed" koosneb:

- ettemaksetest kinnisvarainvesteeringute eest 41 000 eurot;
- ettemaksetest eelmiste aastate kinnisvarainvesteeringute eest 2 589 985 eurot.

30.01.2013 müüdi kinnisvarainvesteeringu objekt hinnaga 2 630 000 eurot, mis vastas selle turuväärtusele.

Kinnisvara objekti müügi tehingul arvestati, et objekti eest oli makstud varem läbiviidud ettemaksetena. Objekti maksumust ületatud summa, 985 euro ulatuses, on tagastatud.

Lisa 14 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Võlgnevus bensiini eest	673	948	
Jooksev võlgnevus kommunaalteenuste osas ja muud maksed iga kuu osutatavate teenuste eest	11 382	13 768	
Kokku võlad tarnijatele	12 055	14 716	13

Lisa 15 Võlad töövõtjatele (eurodes)

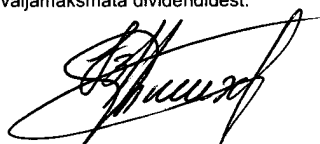
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Puhkusetasude kohustus	1 686	642	
Kokku võlad töövõtjatele	1 686	642	13

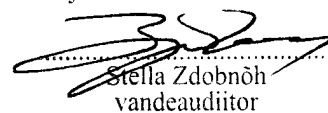
Lisa 16 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	1	0
Käibemaks	3 953	2 538
Üksikisiku tulumaks	325	49
Erisoodustuse tulumaks	205	205
Sotsiaalmaks	999	454
Kohustuslik kogumispension	35	8
Töötuskindlustusmaksed	55	17
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 291	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	18 864	3 271

Seisuga 31.12.2013.a. real "Tulumaks dividendist" kajastatakse tulumaksu kohustus väljakuulutatud väljamaksmata dividendidest.

Allkirjastatud identifitseerimiseks




Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

OÜ Skimen on asutatud 02.10.2001.a. (registrisse kantud 12.11.2001.a.). Osaühingu osakapital jaguneb 1 osaks nimiväärtusega 2 556 eurot. Põhikirja kohaselt maksimumkapital võib moodustada 10 000 eurot.

Alates OÜ-u asutamisest kuni käesoleva ajani osakapitali ei ole suurendatud, oma osakut ei ole ostenud.

Osaühingu omanik on resident füüsiline isik.

2013 aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividende summas 41 841 eurot (24.05.2013 AS V.A.O. Invest aktsionäride koosoleku protokoll). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 11 117 eurot. Dividendide väljamaksmisel omanikule kaasneb tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt.

2013 aastal võttis kontserni kuuluv ettevõtte AS V.A.O.Invest omanike üldkoosolek vastu otsuse maksta dividend 50 000 euro suuruses summas (04.12.2013 AS V.A.O. Invest aktsionäride koosoleku protokoll). Väljakuulutatud dividendid on üle kantud jaanuaris 2014 ja välja makstud 2014 aasta alguses. Tulumaksukohustus väljakuulutatud väljamaksmata dividendidest seisuga 31.12.2013 moodustub 13 291 eurot.

Osaühingu omanik on resident füüsiline isik.

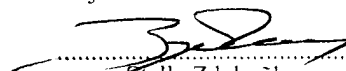
Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	295 626	284 969	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	295 626	284 969	
Kokku müügitulu	295 626	284 969	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
- kinnisvara üürileandmine	258 927	257 969	12
- kinnisvara allrendile andmine	36 699	27 000	
Kokku müügitulu	295 626	284 969	



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2013	2012
Energia	-56	0
Elektrienergia	-56	0
Üür ja rent	-10 563	0
Mitmesugused bürookulud	-39	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 510	-7 559
Tööjõukulud	-4 998	0
Amortisatsioonikulu	-36 090	-70 322
Hoonete ja ruumide jooksev remont	-12 394	-25 486
Hoonete ümbruse territooriumi heakorrastamine ja valve	-21 564	-28 207
Prügivedu	-149	0
Seadmete remont ja hooldus	-488	-114
Tehniline valve	-135	-111
Varakindlustus	-3 239	-3 247
Väheväärtuslikud kaubad	0	-509
Muud	0	-23
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-97 225	-135 578



Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Lisa 20 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	-1 385	-1 385
Energia	-3 909	-3 101
Elektrienergia	-2 502	-1 672
Soojusenergia	-1 407	-1 429
Mitmesugused bürookulud	-2 138	-733
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 586	-7 535
Tööjõukulud	-17 007	-8 261
Amortisatsioonikulu	-30 183	-21 791
Auditiorteenused	-2 600	-2 360
Erisoodustus koos maksudega	-7 945	-4 682
Juridilised teenused	-3 127	-498
Seadmete remont ja hooldus	-99	0
Pangateenused	-771	-699
Raamatupidamisteenused	-21 164	-20 914
Riigilõiv	-4	-68
Sõiduautode kulud	-10 828	-14 385
Sidekulud	-615	-547
Valvekulud	-435	-437
Varakindlustus	-2 106	-2 067
Vesi ja kanalisatsioon	-260	-250
Väärtpaberikonto hooldustasu	-105	-135
Väheväärtuslikud kaubad	-1 088	-399
Lähetuskulud	-10 175	0
Hoonete ja ruumide jooksev remont ja hooldus	-44	0
Muud	-178	0
Kokku üldhalduskulud	-123 752	-90 247



Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum materiaalse põhivara müügist	929 498	3 914
Kasum valuutakursi muutustest	33	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 372	1 066
Kindlustushüvitised	0	844
Muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud tulu:	97 341	91 623
Muu kinnisvaraga seotud tegevusest saadud kulud, sh:		
ab. maks, kaabel TV	-147	-147
elektrienergia	-64 219	-53 010
soojusenergia	-15 213	-14 845
prügivedu	-1 130	-1 092
reklaamikulud	-53	-53
signalisatsiooni, seadmetehooldus	-1 520	-1 865
sidekulud	-2 189	-2 138
vee-ja kanalisatsiooni kulud	-9 627	-12 360
valvekulud	-1 847	-2 340
varakindlustus	-186	-2 230
vaiba rent	-158	-179
õueala kasutus	-38	-460
hoone hooldus- ja remondi kulud	0	-572
Kokku muud äritulud	932 917	6 156

Lisa 22 Muud ärikulud

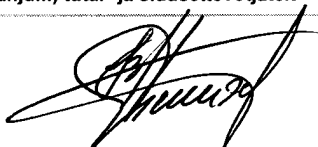
(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	-635	0
Ekspertiis	0	-900
Annetuse tulumaks	0	-136
Annetused	-1 050	-1 050
Tulumaks MKS alusel tasutud intressist	-1	0
Kokku muud ärikulud	-1 686	-2 086

Lisa 23 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-54 238	-292 777	
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-54 238	-292 777	6,7



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenule	0	-1 889
Kokku intressikulud	0	-1 889

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressitulud	7 438	9 109
Kokku muud finantstulud ja -kulud	7 438	9 109

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	91 821	24 408
Eesti	91 821	24 408
Kokku	91 821	24 408

Lisa 27 Tööjõukulud

(eurodes)

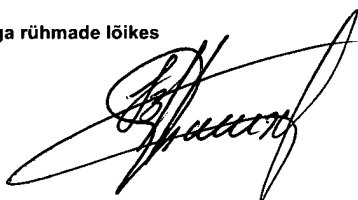
	2013	2012
Palgakulu	20 492	8 555
Sotsiaalmaksud	9 459	4 388
Kokku tööjõukulud	29 951	12 943
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	1

2013.aastal deklareeritud erisoodustuse summa moodustas 9282 eurot ja 2011. aastal erisoodustuse summa oli 5 442 eurot.

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes



Allkirjastatud identifitseerimiseks



Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	125 217	498 227	119 300	2 634 781

2013	Ostud	Müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	91 849	2 696 464

2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	103 352	82 842	26 500	26 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2013	2012
Arvestatud tasu	12 411	6 146
Erisoodustus	66	66

Seisuga 31.12.2013.a. seotud osapooltega kohustuste all kajastatud:

saadud ettemaks kinnisvarainvesteeringute objekti eest summas 302 000 eurot, võlad tarnijatele summas 5170 eurot, kohustus avansiaruandvale isikule majanduskulude osas 273 eurot, lühiajaline kohustus eraisikule summas 100 000 eurot ja pikaajaline kohustus eraisikule summas 90784 eurot (Ltd. "Baktek" põhikapitali fondi sissemakse tagastamine eraisikule).

Seisuga 31.12.2012.a. seotud osapooltega kohustuste all kajastatud:

laenukohustus summas 208 eurot, saadud ettemaksed kinnisvarainvesteeringute objekti eest summas 2 630 985 eurot, võlad tarnijatele summas 3 587 eurot, kohustus avansiaruandvale isikule majanduskulude osas 1 eurot.

Seisuga 31.12.2013.a. seotud osapooltega nõude all kajastatud:

nõue ostjate vastu summas 65 eurot, nõue laenulepingu alusel - 104 000 eurot, intressinõue summas 21 076 eurot ja reisikindlustus summas 76 eurot (eraisiku reisikindlustus 01.01.2014-31.12.2014).

Seisuga 31.12.2012.a. seotud osapooltega kohustuste all kajastatud:

nõue ostjate vastu summas 1 504 eurot, nõue laenulepingu alusel - 104 000 eurot ja intressinõue summas 13 796 eurot.

2013. ja 2012. aastatel juhatuse liige täitis juhatuse liikme kohustusi ja töötas töölepingu alusel. 2013. ja 2012. aastatel nõukogu liikmetele mingeid väljamakseid ei ole teostatud. Kontsern pakkus oma tegevjuhtkonnale erisoodustuse näol firmale kuuluva sõiduauto osalist kasutamist isiklikuks otstarbeks.

2013. aasta jooksul oli saadud kinnisvaraobjekti eest ettemaks summas 302 000 eurot

(vt. lisa "Sündmused pärast bilansipäeva").

Seisuga 31.12.2012.a. seotud osapooltega saadud ettemaksed kinnisvarainvesteeringu objekti eest summas 2 630 985 eurot.

30.01.2013.a. müüdi kinnisvarainvesteeringu objekt hinnaga 2 630 000 eurot, mis vastas selle turuväärtusele.

Kinnisvara objekti müügi tehingul arvestati, et objekti eest oli makstud varem läbiviidud ettemaksetena. Objekt maksumust ületatud summa 985 eurot ulatuses, on tagastatud.

2013.a. sõlmis kontsern seotud osapooltega ettevõttega lühiajalise laenulepingu järgmiste tingimustega:

26 500 eurot - tagastamise tähtaeg 29.04.2013.a., intress 6%.

Antud võlg tagastatakse 2013. aasta jooksul.

2012. aastal oli teostatud põhivara müük müügihinnaga 197 eurot.

2012. aastal osteti põhivara üldsummas 9 304 eurot.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhindadest oluliselt erinevaid hindasid.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 29 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 677 353	1 011 501
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	445 879	268 880
Käiva kohtuvaidluse võimaliku negatiivse lahenduse mõju	6 431	9 519
Kokku tingimuslikud kohustused	2 129 663	1 289 900

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2013 moodustas 2 123 232 eurot.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 445 879 eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 1 677 353 eurot.

Kontserni jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 1 280 381 eurot.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 268 880 eurot, seega netodividendina oleks võimalik välja maksta 1 011 501 eurot.

Lisa 30 Sündmused pärast bilansipäeva

Võlaõiguslik müügileping

20.12.2013 a. sõlmiti OÜ Hopson Capital ja kontserni kuuluva ettevõtte AS V.A.O. Invest vahel võlaõiguslik müügileping kinnistu müügiks aadressil Kiive tn. 5 Tallinnas (registriosa 993001).

06.08.2013 a. OÜ Hopson Capital kandis kontserni kuuluvale ettevõttele AS-le V.A.O. Invest üle 302 000 eurot.

Kinnistu valdamine antakse üle kontserni kuuluva ettevõtte AS V.A.O. Invest poolt OÜ-le Hopson Capital pärast kinnistuomandi asjaõiguslepingule alla kirjutamist notari juures hiljemalt 06.08.2014.a.(20.12.2013.a. lepingus punkt 4).

20.12.2013.a. sõlmitud lepingus on sätestatud järgmised tingimused:

1) lepingu tingimuste rikkumise korral on tingimusi rikkunud pool kohustatud tasuma teisele lepinguosalise poolele leppetrahvi 100 000 eurot (20.12.2013.a. lepingus punkt 5).

2) 20.12.2013.a. sõlmitud lepingust taganemisel on V.A.O. Invest

kohustatud tagastama OÜ-le Hopson Capital tasutud summa 302 000 eurot ning tasuma

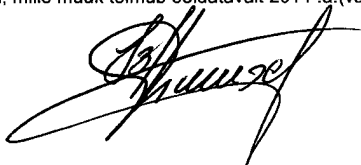
leppetrahvi 50 000 eurot ning lisaks hüvitama Kiive tn. 5 rentnike poolt tasutud rendisummad perioodi 01.09.2013.a. kuni lepingu lõpetamiseni (20.12.2013.a. lepingus punkt 6) eest.

3) kinnistu omandisse üleandmise asjaõiguslepingu allkirjastamine mitte hiljemalt kui 06.08.2014.a.(20.12.2013.a. lepingus punkt 4).

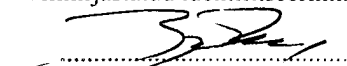
Hinnates tõenäosust eelpooltoodud sündmuste osas oleme eelkõige veendunud, et lepingu tingimusi täidetakse kooskõlas variandiga 3 ja kinnistu üleandmise asjaõigusleping sõlmitakse mitte hiljem kui 06.08.2014.a.

2013 aasta majandusaruandes kajastub:

- Kontsernil tekib kohustus OÜ Hopson Capital ees 302 000 euro suuruses summas seoses ettemaksu saamisega kinnisvara objekti investeerimisega, mille müük toimub eeldatavalt 2014 .a.(vaata lisa "Võlad ja ettemaksed").



Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

Lisa 31 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	11 341	53 426
Nõuded ja ettemaksed	51 763	1 485
Kokku käibevara	63 104	54 911
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	25 565	25 565
Materiaalne põhivara	7 726	5 695
Kokku põhivara	33 291	31 260
Kokku varad	96 395	86 171
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlad ja ettemaksed	58 934	8 265
Kokku lühiajalised kohustused	58 934	8 265
Kokku kohustused	58 934	8 265
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 727	64 114
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 376	10 980
Kokku omakapital	37 461	77 906
Kokku kohustused ja omakapital	96 395	86 171

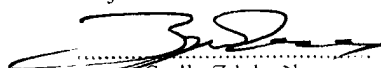
Lisa 32 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	36 699	27 000
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-15 709	-8 360
Brutokasum (-kahjum)	20 990	18 640
Üldhalduskulud	-8 867	-6 500
Muud ärikulud	-3	-1 186
Kokku ärikasum (-kahjum)	12 120	10 954
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	50 000	0
Muud finantstulud ja -kulud	373	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 493	10 980
Tulumaks	-11 117	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 376	10 980

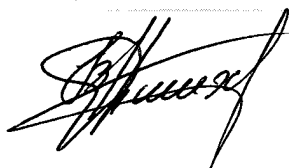


Allkirjastatud identifitseerimiseks

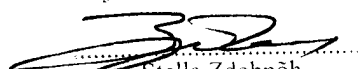

 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Lisa 33 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	12 120	10 954
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 084	9 048
Kokku korrigeerimised	6 084	9 048
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-278	51
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	669	120
Laekunud intressid	2	26
Kokku rahavood äritegevusest	18 597	20 199
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-8 115	-1 401
Antud laenud	-43 500	0
Antud laenude tagasimaksed	43 500	0
Laekunud intressid	371	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 744	-1 401
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-41 821	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-11 117	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-52 938	0
Kokku rahavood	-42 085	18 798
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 426	34 628
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-42 085	18 798
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 341	53 426



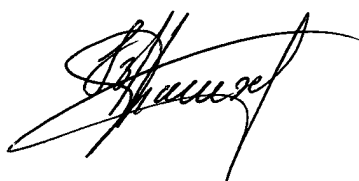
Allkirjastatud identifitseerimiseks


 Stella Zdobnõh
 vandeaudiitor

Lisa 34 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2011	2 556	256	64 114	66 926
Aruandeaasta kasum (kahjum)			10 980	10 980
31.12.2012	2 556	256	75 094	77 906
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-25 564
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				1 230 851
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012				1 283 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)			51 376	51 376
Makstud dividendid			-91 821	-91 821
31.12.2013	2 556	256	34 649	37 461
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-25 564
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				2 114 147
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				2 126 044



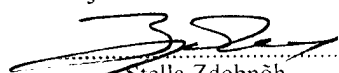
Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.04.2014

OÜ Skimen (registrikood: 10813336) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Kuupäev ja allkiri
Victor Prihodko (Viktor Prihodko)	Juhatuse liige	 15.04.2014.

Allkirjastatud identifitseerimiseks


Stella Zdobnõh
vandeaudiitor

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Skimen osanikule

Olen auditeerinud OÜ Skimen konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 34, on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamiseta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustused

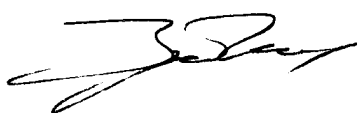
Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleksin kooskõlas eetikanõuetega ning planeeriksin ja viiksin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

OÜ Skimen seisuga 31.12.2013 koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande bilansis on kirjel „Finantsinvesteeringud” kajastatud pikaajaline finantsinvesteering (mille



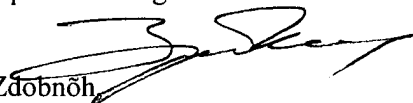
kohta käiv informatsioon on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades 6 ja 7) summas 212 576 eurot Ukrainas asuva ettevõtja osasse, mis moodustab nimetatud ettevõtja osakapitalist 50%.

Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ning OÜ Skimen poolt valitud arvestuspõhimõtetele kuulub nimetatud finantsinvesteering bilansis kajastamisele kapitaliosaluse meetodil. Mul ei olnud võimalust auditi käigus kontrollida nimetatud finantsinvesteeringu 31.12.2013 seisuga koostatud bilansis kajastatud väärtuse õigsust. Sellest tulenevalt ei saa ma avaldada oma arvamust nimetatud finantsinvesteeringu OÜ Skimen 31.12.2013 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruandes seisuga 31.12.2013 koostatud bilansis kajastatud väärtuse õigsuse kohta.

Seisuga 31.12.2012 koostatud konsolideeritud bilansis on nimetatud finantsinvesteeringu väärtusena kajastatud 27 780 eurot. Tõllal moodustas see finantsinvesteering 19,61% asjaomase ettevõtja osakapitalist. Mul ei olnud võimalust auditi käigus kontrollida nimetatud finantsinvesteeringu 31.12.2012 seisuga koostatud konsolideeritud bilansis kajastatud väärtuse õigsust. Sellest tulenevalt ei saa ma avaldada oma arvamust ka nimetatud finantsinvesteeringu OÜ Skimen 31.12.2013 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruandes seisuga 31.12.2012 koostatud bilansis kajastatud väärtuse õigsuse kohta.

Märkusega arvamus

Minu arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse avaldamise alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Skimen finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.


Stella Zdobnõh

vandeaudiitor number 85

ECOVIS Stella Audiitorbüroo OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 167

Väike-Ameerika 8, Tallinn 10129

14. mai 2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 188 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	934 672
Kokku	2 123 232
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 123 232
Kokku	2 123 232

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 188 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	934 672
Kokku	2 123 232

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	36699	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Valeri Burdeinõi	35408190242	Tallinn, Harju maakond, Eesti	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6411237
Faks	+372 6418415
E-posti aadress	ferrinda@hotmail.ee