

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** Skinest Keskus OÜ

**registrikood:** 12063081

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,  
Mõisa tn 4

**postisihthnumber:** 13522

**telefon:** +372 6788070

**e-posti aadress:** info@skinest.ee

## Sisukord

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                          | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne            | 4  |
| Bilanss                                 | 4  |
| Kasumiaruanne                           | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad      | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted               | 6  |
| Lisa 2 Raha                             | 8  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed             | 9  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad | 9  |
| Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad | 10 |
| Lisa 6 Laenunõuded                      | 10 |
| Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud         | 11 |
| Lisa 8 Laenukohustised                  | 12 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed              | 13 |
| Lisa 10 Osakapital                      | 13 |
| Lisa 11 Müügitulu                       | 13 |
| Lisa 12 Muud äritulud                   | 14 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud       | 14 |
| Lisa 14 Muud ärikulud                   | 14 |
| Lisa 15 Intressikulud                   | 14 |
| Lisa 16 Intressitulud                   | 14 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                | 15 |
| Lisa 18 Ühinemine                       | 15 |
| Aruande allkirjad                       | 17 |
| Vandeaudiitori aruanne                  | 18 |

## Tegevusaruanne

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

| Peamised finantsnäitajad             | 2023    | 2022   |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Müügitulu                            | 117 772 | 69 294 |
| Lühiajaliste kohustiste kattekordaja | 8,76    | 1,49   |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

2024. aastal plaanib juhatus jätkata äripindade üüriga. Suurimad üüripinnad antakse rendile toitlustusettevõttele. Lisaks sellele omab ettevõtte oma kinnisvaraportfellis ilu- ja massaažisalongi üüripindasi. Järgmisel aastal plaanib juhatus kinnisvaraportfelli suurendamist.

Skinest Keskus OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmet aruandeperioodil ei tasustatud. Aruandeaastal osaühingul töötajaid polnud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 42 371           | 40 181           | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 582 124        | 84 696           | 3,4,6   |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>1 624 495</b> | <b>124 877</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 1 001 275        | 2 500            | 5       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 340 000        | 945 000          | 7       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>2 341 275</b> | <b>947 500</b>   |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>3 965 770</b> | <b>1 072 377</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 185 459          | 83 684           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>185 459</b>   | <b>83 684</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 710 000        | 1 180 000        | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 710 000</b> | <b>1 180 000</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 895 459</b> | <b>1 263 684</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 500            | 3 500            | 10      |
| Ülekurss                                     | 353 035          | 353 035          |         |
| Muud reservid                                | 1 337 630        | 1 337 630        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 131 646          | -1 544 812       |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 244 500          | -340 660         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 070 311</b> | <b>-191 307</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>3 965 770</b> | <b>1 072 377</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 117 772        | 69 294          | 11      |
| Muud äritulud                               | 223 929        | 61 077          | 12      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -55 944        | -30 437         | 13      |
| Muud ärikulud                               | -8 215         | -380 238        | 14      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>277 542</b> | <b>-280 304</b> |         |
| Intressitulud                               | 78 409         | 0               | 16      |
| Intressikulud                               | -111 451       | -60 356         | 15      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>244 500</b> | <b>-340 660</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>244 500</b> | <b>-340 660</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Skinest Keskus 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Vastavalt Raamatupidamise seaduse (edaspidi RPS) § 3 punktile 15 on OÜ Skinest Keskus väikeettevõtja ning on vastavalt RPS paragrahv 15 lg 2' koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Skinest Keskus OÜ moodustab konsolideerimisgrupi, mis raamatupidamise seaduses sätestatud klassifikatsiooni järgi liigitub väikeseks konsolideerimisgrupiks. Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lõikele 2 on väikesed konsolideerimisgrupid vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest, mistõttu ei koosta Skinest Keskus OÜ konsolideeritud aastaaruannet.

### Vigade korrigeerimine

2023. majandusaasta aruande koostamisel tuvastas ettevõtte juhtkond olulise vea eelneva perioodi finantsandmetes seoses ettevõttele kuuluvate kinnisvarainvesteeringute kajastamisega. Nimelt jäi 2022. aastaaruande koostamisel arvestamata ühe kinnisvaraobjekti allahindlus summas 380 000 eurot. Samuti oli see objekt valesti klassifitseeritud materiaalse põhivara objektiks, kuigi see objekt on hoitav eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Vea parandamisel vähenesid 31.12.2022 seisuga varad 380 000 euro võrra (kusjuures kinnisvarainvesteeringud suurenesid 415 000 euro võrra ja materiaalsed põhivarad vähenesid 795 000 euro võrra) ning samas summas vähenes 2022. majandusaasta finantstulemus (kinnisvaraobjekti väärtuse langus leidis aset 2022. aastal).

| Lisarea nimetus          | 31.12.2022 | Muutus   | 31.12.2022 |
|--------------------------|------------|----------|------------|
| Nõuded ja ettemaksed     | 85 361     | -665     | 84 696     |
| Kinnisvarainvesteeringud | 530 000    | 415 000  | 945 000    |
| Materiaalsed põhivarad   | 795 000    | -795 000 | 0          |

### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Investeeringud ja osalus tütar-ettevõttes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. 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 vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud 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 laekavas summas.

### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

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 elueale 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 netto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 639**

#### **Rendid**

Kasutusrent

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

#### **Finantskohustised**

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

#### **Tulud**

2023. aastal andis Skinest Keskus OÜ rendile renoveeritud äripinnad.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist – tulu ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides teenuse osutamisega kaasnenud kuludega.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

#### Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte Skinest Grupp AS ja tema omanik;
- Skinest Grupp AS ja tema omaniku valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- Skinest Keskus OÜ tegev- ja kõrgem juhtkond ning nendega seotud ettevõtted;
- Skinest Keskus OÜ tütarettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnescid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva on 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)

|                   | 31.12.2023    | 31.12.2022    |
|-------------------|---------------|---------------|
| Arveldusarve      | 42 371        | 40 181        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>42 371</b> | <b>40 181</b> |

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

|                                    | 31.12.2023       | 12 kuu jooksul   | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 92 094           | 92 094           |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 254 751          | 254 751          |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -162 657         | -162 657         |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 483              | 483              | 4       |
| Laenuõuded                         | 917 298          | 917 298          | 6       |
| Muud nõuded                        | 571 920          | 571 920          |         |
| Intressinõuded                     | 571 920          | 571 920          |         |
| Ettemaksed                         | 329              | 329              |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 329              | 329              |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 582 124</b> | <b>1 582 124</b> |         |

  

|                                    | 31.12.2022    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Nõuded ostjate vastu               | 85 146        | 85 146         |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 247 803       | 247 803        |         |
| Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded    | -162 657      | -162 657       |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | -665          | -665           | 4       |
| Ettemaksed                         | 215           | 215            |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 215           | 215            |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>84 696</b> | <b>84 696</b>  |         |

### Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023 |              | 31.12.2022  |
|-----------------------------------------------|------------|--------------|-------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg    | Ettemaks    |
| Käibemaks                                     | 483        | 1 302        | -665        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>483</b> | <b>1 302</b> | <b>-665</b> |

## Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                                                      |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala                                       | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                                                      | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 12661451                                               | Skinest Arendus OÜ     | Eesti      | Enda kinnisvara ost ja müük                          | 0                | 51         |
| 16854900                                               | Rohu Valdus OÜ         | Eesti      | Enda kinnisvara ost ja müük                          | 0                | 100        |
| 12103389                                               | Shen Dao OÜ            | Eesti      | Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 100              | 0          |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |              |                  |               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|---------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2022   | Omandamine       | Müük          | 31.12.2023       |
| Skinest Arendus OÜ                                                    | 0            | 2 500            | -1 225        | 1 275            |
| Rohu Valdus OÜ                                                        | 0            | 1 000 000        |               | 1 000 000        |
| Shen Dao OÜ                                                           | 2 500        |                  | -2 500        | 0                |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>2 500</b> | <b>1 002 500</b> | <b>-3 725</b> | <b>1 001 275</b> |

| Müüdnud osalused:      |                   |                            |                                      |
|------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Tütarettevõtja nimetus | Müüdnud osaluse % | Müüdnud osalus müügihinnas | Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum) |
| Shen Dao OÜ            | 100               | 2 500                      | 2 500                                |

## Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

|                    | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|--------------------|----------------|----------------|--------------|-------------|-------------|
| Laenunõuded        | 867 298        | 867 298        | 10%          | EUR         | 31.12.2024  |
| Laenunõuded        | 50 000         | 50 000         | 12%          | EUR         | 31.12.2024  |
| <b>Laenunõuded</b> | <b>917 298</b> | <b>917 298</b> |              |             |             |

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
|                                           |                  |
| <b>31.12.2022</b>                         | 945 000          |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 208 044          |
| Lisandumised äriühenduste kaudu           | 970 886          |
| Ümberliigitamised                         | -790 000         |
| Muud muutused                             | 6 070            |
| <b>31.12.2023</b>                         | <b>1 340 000</b> |

|                                                 | 2023   |  |
|-------------------------------------------------|--------|--|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 78 111 |  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 55 944 |  |

Real „Lisandumised äriühenduste kaudu“ on kajastatud Skinest Keskus OÜ ja Skinest Kinnisvara OÜ ühinemisel omandatud varad.

Real „Ümberliigitamised“ on kajastatud tütarettevõtja investeeringuks ümber liigitatud kinnisvaraobjekti väärtus. 6. novembril 2023 asutas Skinest Keskus OÜ tütarettevõtja Rohu Valdus OÜ, teostades rahalise ja mitterahalise sissemakse. Mitterahalise sissemakse esemeks oli kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt õiglase väärtusega 790 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või on leitud, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes).

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenukohustused     | 380 000    |                                   | 380 000             |             | 8,5%         | EUR         | 2025        |
| Pikaajalised laenukohustused     | 800 000    |                                   |                     | 800 000     | 6%           | EUR         | 2032        |
| Pikaajalised laenukohustused     | 150 000    |                                   | 150 000             |             | 6%           | EUR         | 2025        |
| Pikaajalised laenukohustused     | 380 000    |                                   |                     | 380 000     | 5%           | EUR         | 2032        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 710 000  |                                   | 530 000             | 1 180 000   |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 710 000  |                                   | 530 000             | 1 180 000   |              |             |             |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenukohustused     | 380 000    |                                   | 380 000             |             | 8,5%         | EUR         | 2025        |
| Pikaajalised laenukohustused     | 800 000    |                                   | 800 000             |             | 6 %          | EUR         | 2032        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 1 180 000  |                                   | 1 180 000           |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 1 180 000  |                                   | 1 180 000           |             |              |             |             |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 3 402          | 3 402          |
| Maksuvõlad                       | 1 302          | 1 302          |
| Muud võlad                       | 162 517        | 162 517        |
| Intressivõlad                    | 162 517        | 162 517        |
| Muud viitvõlad                   | 0              | 0              |
| Saadud ettemaksed                | 18 238         | 18 238         |
| Muud saadud ettemaksed           | 18 238         | 18 238         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>185 459</b> | <b>185 459</b> |
|                                  |                |                |
|                                  | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 2 104          | 2 104          |
| Muud võlad                       | 56 721         | 56 721         |
| Intressivõlad                    | 56 721         | 56 721         |
| Saadud ettemaksed                | 24 859         | 24 859         |
| Muud saadud ettemaksed           | 24 859         | 24 859         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>83 684</b>  | <b>83 684</b>  |

## Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 3 500      | 3 500      |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022          |
|---------------------------------------------|----------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |               |
| Eesti                                       | 117 772        | 69 294        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>117 772</b> | <b>69 294</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>117 772</b> | <b>69 294</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |               |
| Äriruumi üürile andmine                     | 78 111         | 42 080        |
| Haldusteenused                              | 39 661         | 27 214        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>117 772</b> | <b>69 294</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2023           | 2022          |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 215 034        | 61 077        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 6 695          | 0             |
| Muud                                                       | 2 200          | 0             |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>223 929</b> | <b>61 077</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023          | 2022          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                | 29 676        | 27 770        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud          | 11 713        | 2 653         |
| Pangateenused                          | 23            | 14            |
| Juriidilised kulud                     | 14 532        | 0             |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>55 944</b> | <b>30 437</b> |

## Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                                             | 2023         | 2022           |
|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 6 990        | 380 000        |
| Muud                                                        | 1 225        | 238            |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  | <b>8 215</b> | <b>380 238</b> |

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023           | 2022          |
|----------------------------|----------------|---------------|
| Intressikulu laenudelt     | 111 451        | 60 356        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>111 451</b> | <b>60 356</b> |

## Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

|                            | 2023          | 2022     |
|----------------------------|---------------|----------|
| Intressitulu laenudelt     | 78 409        | 0        |
| <b>Kokku intressitulud</b> | <b>78 409</b> | <b>0</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus                     | AS SKINEST GRUPP |
| Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud | Eesti            |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                      | 31.12.2023       | 31.12.2022    |
|-----------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>       |                  |               |
| Tütarettevõtjad                   | 1 489 218        | 0             |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>1 489 218</b> | <b>0</b>      |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>        |                  |               |
| Emaettevõtja                      | 157 777          | 51 981        |
| Tütarettevõtjad                   | 0                | 8 342         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>  | <b>157 777</b>   | <b>60 323</b> |

| PIKAAJALISED                 | 31.12.2023       | 31.12.2022       |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Laenukohustised              |                  |                  |
| Emaettevõtja                 | 1 710 000        | 1 180 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>1 710 000</b> | <b>1 180 000</b> |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2022 | Antud laenud   | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
|---------------------------|------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Tütarettevõtjad           | 0          | 917 298        | 917 298        | 78 381                      |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>0</b>   | <b>917 298</b> | <b>917 298</b> | <b>78 381</b>               |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2021     | Saadud laenud  | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 399 625        | 800 000        | 19 625                      | 1 180 000        | 60 356                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>399 625</b> | <b>800 000</b> | <b>19 625</b>               | <b>1 180 000</b> | <b>60 356</b>               |

| LAENUKOHUSTISED              | 31.12.2022       | Saadud laenud  | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|-----------------------------|
| Emaettevõtja                 | 1 180 000        | 530 000        | 1 710 000        | 111 450                     |
| <b>Kokku laenukohustised</b> | <b>1 180 000</b> | <b>530 000</b> | <b>1 710 000</b> | <b>111 450</b>              |

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid. Ettevõtte on kaks juhatuse liiget, kellele ei ole töötasu ega muid tasusid arvestatud.

## Lisa 18 Ühinemine

2023. aasta kevadel otsustas ettevõtte omanik ühendada Skinest Keskus OÜ-ga samasse konsolideerimisgruppi kuuluvat ettevõtet Skinest Kinnisvara OÜ. Vastavalt Skinest Keskus OÜ ja Skinest Kinnisvara OÜ vahel 22. mail 2023 sõlmitud ühinemislepingule toimus ühingu ühinemine bilansipäevaga 1. jaanuar 2023. Ühendavaks ühinguks on Skinest Keskus OÜ ja ühendatavaks ühinguks Skinest Kinnisvara OÜ.

Skinest Keskus OÜ on ühendatava ettevõtte kõik varad ja kohustised üle võtnud seisuga 1. jaanuar 2023. Tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimunud äriühendusega, mis on kajastatud korrigeeritud ostumeetodil. Ühinemise tulemusel ühendava ühingu osakapital ei muutunud. Ühinemislepingu kohaselt jäi ühendava ühingu osanikuks AS Skinest Grupp.

Ühinemise tulemusena kajastati varasemalt Skinest Kinnisvara OÜ bilansis kajastatud varad ja kohustised 1.01.2023 seisuga:

- a) raha jääk 120 827 eurot;
- b) kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtusel 970 886 eurot;
- c) investeering tütarettevõtjasse Skinest Arendus OÜ bilansilise maksumusega 2 500 eurot;
- d) laenu- ja intressinõuded seotud osapoolte vastu summas 1 297 837 eurot;
- e) muud nõuded summas 7 832 eurot;
- f) laenukohustised emaettevõttele summas 1 060 000 eurot;
- g) võlad ja saadud ettemaksed summas 22 334 eurot.

Ühinemise tulemusel suurenes Skinest Keskus OÜ eelmiste perioodide jaotamata kasum eelpool toodud Skinest Kinnisvara OÜ netovara võrra summas 1 317 548 eurot. Lisaks tegi ainuosanik pärast 1.01.2023, kuid enne ühinemislepingu heakskiitmise otsuse vastuvõtmist rahalise sissemakse Skinest Kinnisvara OÜ osakapitali summas 700 000 eurot, mis on Skinest Keskus OÜ aruandes kajastatud samuti eelmiste perioodide jaotamata kasumi koosseisus. Seega moodustas ühinemise mõju Skinest Keskus OÜ netovarale 2 017 548 eurot.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.06.2024

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| SERGEI JAKOVLEV    | Juhatuse liige     | 12.06.2024           |

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Keskus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Skinest Keskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

## Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2023 kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringud summas 1 340 000 eurot. Ettevõtte juhtkond ei ole teostanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamist 31.12.2023 seisuga, mis on kõrvalekaldumine RTJ-s 6 „Kinnisvarainvesteeringud“ kehtestatud arvestuspõhimõtetest. Avalik kinnisvaratehingute hinnastatistika näitab, et kui juhtkond oleks kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtusel, oleks kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 31.12.2023 seisuga olnud oluliselt kõrgem. Väärkajastamise täpsed mõjud ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele ei ole kindlaks määratud.

## Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud märkusega kokkuvõtte avaldamise alust puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Skinest Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Skinest Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar  
Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ  
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17  
Ahtri tn 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

12.06.2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| INDREK ALLIKSAAR   | Vandeaudiitor      | 12.06.2024           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 131 646        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 244 500        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>376 146</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 376 146        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>376 146</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 117772          | 100.00%     | Jah            |