

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 14.05.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: Skinest Arendus OÜ

registrikood: 12661451

tänava/talu nimi, Mõisa tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13522

telefon: +372 6788070

e-posti aadress: info@skinest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	14
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

2014. aasta oli Skinest Arendus OÜ asutamisaasta. Ettevõtte soetas kinnistu kesklinnas, mida renoveeritakse. Seetõttu lõppes esimene majandusaasta kahjumiga. Kasumit on planeeritud teenida korteriomandite müügist 2015. ja 2016. aastal.

TULUD, KULUD JA KASUM

Peamised finantssuhtarvud	2014
Müügitulu	12 793
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	2.20

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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

Tegevjuhtkonna liikmetele 2014. aastal ei ole tasu makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	14.05.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 551	2 500	2
Nõuded ja ettemaksed	10 480	0	3
Kokku käibevara	16 031	2 500	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	810 549	0	5
Kokku põhivara	810 549	0	
Kokku varad	826 580	2 500	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 295	0	7
Kokku lühiajalised kohustused	7 295	0	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	817 000	0	6
Võlad ja ettemaksed	47 449	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	864 449	0	
Kokku kohustused	871 744	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 664	0	
Kokku omakapital	-45 164	2 500	
Kokku kohustused ja omakapital	826 580	2 500	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	14.05.2014 - 31.12.2014	14.05.2014 - 14.05.2014	Lisa nr
Müügitulu	12 793	0	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 767	0	10
Mitmesugused tegevuskulud	-54	0	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-8 187	0	5
Kokku ärikasum (-kahjum)	-215	0	
Intressikulud	-47 449	0	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-47 664	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 664	0	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	14.05.2014 - 31.12.2014	14.05.2014 - 14.05.2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-215	0
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8 187	0
Kokku korrigeerimised	8 187	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-10 480	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 295	0
Kokku rahavood äritegevusest	4 787	0
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-818 736	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-818 736	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	817 000	0
Laekunud aktsiate või osade emiteerimisest	0	2 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	817 000	2 500
Kokku rahavood	3 051	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 500	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 051	2 500
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 551	2 500

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
14.05.2014	2 500	0	2 500
14.05.2014	2 500	0	2 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	-47 664	-47 664
31.12.2014	2 500	-47 664	-45 164

Täiendav info omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 8

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skinest Arendus OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Hea raamatupidamis tava põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Skinest Arendus OÜ 2014. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

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

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse 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 laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema 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 soetusmaksumuse meetodil. Kasutusel on järgmised amortisatsiooninormid:

- Maad ei amortiseerita
- hooned ja rajatised – 2%
- masinad ja seadmed – 10%

Juhul kui kinnisvarainvesteering koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi

finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulude arvestus

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, kui tulu suurust on võimalik usaldusväärselt mõõta ja tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2014	14.05.2014
Arvelduskontod	5 551	2 500
Kokku raha	5 551	2 500

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 369	1 369
Ettemaksed	9 111	9 111
Tulevaste perioodide kulud	9 111	9 111
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 480	10 480
	14.05.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ettemaksed	0	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	14.05.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	30	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	30	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
14.05.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	818 736	818 736
Amortisatsioonikulu	-8 187	-8 187
31.12.2014		
Soetusmaksumus	818 736	818 736
Akumuleeritud kulum	-8 187	-8 187
Jääkmaksumus	810 549	810 549

	14.05.2014 - 31.12.2014	14.05.2014 - 14.05.2014
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 767	0

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	817 000	0	817 000	0	10%	EUR	2017
Pikaajalised laenud kokku	817 000	0	817 000	0			
Laenukohustused kokku	817 000	0	817 000	0			

	14.05.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	0	0	0	0			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 498	6 498	0	
Maksuvõlad	30	30	0	4
Muud võlad	47 449	0	47 449	
Intressivõlad	47 449	0	47 449	
Saadud ettemaksed	767	767	0	
Muud saadud ettemaksed	767	767	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	54 744	7 295	47 449	

	14.05.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	0	0	0	
Maksuvõlad	0	0		4
Muud võlad	0	0	0	
Intressivõlad	0	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	14.05.2014
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Osa nimiväärtused on 1225 EUR ja 1275 EUR.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	14.05.2014 - 31.12.2014	14.05.2014 - 14.05.2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 793	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	12 793	0
Kokku müügitulu	12 793	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	12 793	0
Kokku müügitulu	12 793	0

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	14.05.2014 - 31.12.2014	14.05.2014 - 14.05.2014
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 349	0
Energia	3 418	0
Elektrienergia	3 418	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	4 767	0

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	14.05.2014 - 31.12.2014	14.05.2014 - 14.05.2014
Mitmesugused bürookulud	54	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	54	0

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Skinest Arendus OÜ-s ei ole palgalist tööjõudu.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	14.05.2014 - 31.12.2014	14.05.2014 - 14.05.2014
Intressikulu laenudelt	47 449	0
Kokku intressikulud	47 449	0

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		14.05.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	396 781	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	44 436	0	0

14.05.2014 - 31.12.2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	375 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 000	0
14.05.2014 - 14.05.2014	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline.

Aruandeperioodil ei makstud juhtkonnale tasusid ega tehtud muid soodustusi.

Tehingud emaettevõttega:

- 2014. aastal arvestati saadud laenudelt intressikulused summas 21 781 EUR, tagasi maksti intresse summas 0 EUR

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjatega:

- 2014. aastal arvestati saadud laenudelt intressikulused summas 2 436 EUR, tagasi maksti intresse summas 0 EUR

Lisa 15 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.14 on ettevõtte omakapital negatiivne, mis on seotud ettevõtte tegevuse alustamisega. Ettevõtte juhtkonna hinnangul riski tegevuse jätkuvuses ei eksisteeri ning 2015 aasta lõpuks on ettevõtte võimeline oma kohustusi täitma normaalse äritegevuse käigus. Majandusraskuste korral on emaettevõtte valmiste ettevõtet toetama, kuna ettevõtte jääb ka tulevikus kontserni koosseisu ja saab käibekapitali juhtimisel toetuda kontserni poolt tagatavale likviidsusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.06.2015

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 14.05.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA PIIR	Juhatuse liige	11.06.2015

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-47 664
Kokku	-47 664
Katmine	
Kokku	-47 664

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12793	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Holdwell OÜ	12227298	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1225 EUR
Skinest Kinnisvara OÜ	10788986	Tallinn, Harju maakond, Eesti	1275 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6788070
E-posti aadress	info@skiness.ee