

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Muud nõuded	11
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 10 Laenukohustised	13
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	15
Lisa 14 Muud äritulud	15
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 17 Tööjõukulud	16
Lisa 18 Muud ärikulud	16
Lisa 19 Intressitulud	16
Lisa 20 Intressikulud	16
Lisa 21 Seotud osapooled	16
Lisa 22 Käibekapital	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte on asutatud 2014 aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük. Selle eesmärgil 2014-2017 aastatel on soetatud mitmed kinnistud edaspidiseks arenduseks ja müügiks.

TULUD, KULUD JA KASUM

Peamised finantssuhtarvud	2017	2016
Müügitulu	371 805	13 075
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.52	0.20

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	41 525	3 793	2
Nõuded ja ettemaksed	484 550	420 429	3
Varud	1 545 720	0	4
Kokku käibevarad	2 071 795	424 222	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 500	1 500	
Kinnisvarainvesteeringud	92 604	2 097 110	8
Materiaalsed põhivarad	5 268 186	2 845 184	9
Kokku põhivarad	5 362 290	4 943 794	
Kokku varad	7 434 085	5 368 016	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 009 128	1 668 200	10
Võlad ja ettemaksed	1 976 104	481 129	11
Kokku lühiajalised kohustised	3 985 232	2 149 329	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 357 672	2 759 088	10
Võlad ja ettemaksed	767	767	11
Kokku pikaajalised kohustised	3 358 439	2 759 855	
Kokku kohustised	7 343 671	4 909 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 332	-80 136	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-368 418	536 468	
Kokku omakapital	90 414	458 832	
Kokku kohustised ja omakapital	7 434 085	5 368 016	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	371 805	13 075	13
Muud äritulud	0	675 056	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-348 909	-9 857	15
Mitmesugused tegevuskulud	-30 876	-4 534	16
Tööjõukulud	-64 032	-20 859	17
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 559	-373	9
Muud ärikulud	-314 465	0	18
Ärikasum (kahjum)	-388 036	652 508	
Intressitulud	19 749	2 450	19
Intressikulud	-140	-118 490	20
Muud finantstulud ja -kulud	9	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-368 418	536 468	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-368 418	536 468	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skinest Arendus OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes. Vastavalt Raamatupidamise seaduse (edaspidi RPS) § 3 punktile 15 on Skinest Arendus OÜ "väikeettevõtja" ning koostab väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist ja kasumiaruandest ning lisadest.

Skinest Arendus OÜ 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte valitseva mõju all on üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiastest või osadest, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõttel on õigus nimetada, tagasi kutsuda enamiku nõukogu liikmetest.

Osalus tütarettevõttes on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Skinest Arendus OÜ on vabastatud konsolideeritud aruande koostamisest.

Alates 01.01.2016 kehtima hakanud raamatupidamise seaduse muudatuse kohaselt ei ole väikestel konsolideerimisgruppidel kohustust esitada konsolideeritud aruannet. Väike konsolideerimisgrupp on defineeritud § 3 (vt punktid 18 ja 15), konsolideerimise erandid on toodud § 29.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete 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 laekuvas 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.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varusid kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varude kulusse kandmisel on kasutatud individuaalmaksumuse meetodit.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida kontsern 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. Õiglase väärtuse hindamisel kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi, välja arvatud objektide osas, kus ettevõtte ise omab vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste.

Õiglase väärtuse määramine tugineb reaalsel bilansipäeval eksisteerinud kinnisvaraturul. Õiglase väärtuse määramisel võetakse arvesse kõiki objekti väärtust mõjutavaid tegureid, sealhulgas objekti asukoht, füüsiline seisund, objekti suhtes eksisteerivaid rendilepingud, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist.

Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga, kapitaliseeritakse otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutusi antud objekti soetusmaksumuses.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 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 varaobjektigaseotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta.

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.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust või vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse

kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekeperioodil kuluna

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

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.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad 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. Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

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 valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriliste otsustele.

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- tütarettevõtte;
- 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Arvelduskontod	36 805	3 793
Kassa	4 720	0
Kokku raha	41 525	3 793

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 834	1 834	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 834	1 834	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	55 640	55 640	0	0	5
Muud nõuded	302 370	302 370	0	0	
Laenunõuded	280 230	280 230	0	0	7
Intressinõuded	22 140	22 140	0	0	7
Ettemaksed	124 706	124 706	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	939	939	0	0	
Muud makstud ettemaksed	123 767	123 767	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	484 550	484 550	0	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 384	1 384	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 384	1 384	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	298 887	298 887	0	0	5
Muud nõuded	108 150	108 150	0	0	
Laenunõuded	105 760	105 760	0	0	7
Intressinõuded	2 390	2 390	0	0	7
Ettemaksed	12 008	12 008	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	508	508	0	0	
Muud makstud ettemaksed	11 500	11 500	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	420 429	420 429	0	0	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Valmistoodang	1 545 720	0
Kinnisvara	1 545 720	0
Kokku varud	1 545 720	0

Varudena on kajastatud edasimüügiks kinnisvara.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	55 640	0	298 887	0
Üksikisiku tulumaks	0	722	0	726
Erisoodustuse tulumaks	0	3	0	8
Sotsiaalmaks	0	1 325	0	1 333
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 640	2 098	298 887	2 115

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
1954710	Skinest Norge OÜ	Eesti	kinnisvara	60	60

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	280 230	280 230	0	0			
Laenunõuded	280 230	280 230	0	0	12%	EUR	2018
Intressinõuded	22 140	22 140	0	0			
Intressinõuded	22 140	22 140	0	0			
Kokku muud nõuded	302 370	302 370	0	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	105 760	105 760	0	0			
Laenunõuded	105 760	105 760	0	0	12%	EUR	2017
Intressinõuded	2 390	2 390	0	0			
Intressinõuded	2 390	2 390	0	0			
Kokku muud nõuded	108 150	108 150	0	0			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	1 042 500
Ostud ja parendused	282 190
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	675 056
Muud muutused	97 364
31.12.2016	2 097 110
Ostud ja parendused	95 854
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-314 320
Ümberliigitamised	-1 879 539
Muud muutused	93 499
31.12.2017	92 604

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	27 480	13 075
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	15 090	9 857

Muu muutusena on kajastatud kapitaliseeritud laenukasutuse kulutused.

Kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus on hinnatud ettevõtte juhtkonna poolt võrdlusmeetodil tuginedes sarnaste kinnisvaraobjektide turuhindadele ning võttes arvesse hinnatava objekti asukohta, füüsilist seisundit ja muud väärtust mõjutavaid tegureid.

Aasta lõpul kinnisvarainvesteering oli liigitatud bilansis ümber varudeks nagu edasimüügiks kinnisvara.

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Masinad ja seadmed	Lõpetamata projektid		Kokku
		Lõpetamata projektid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2016				
Soetusmaksumus	7 792	2 837 765	2 837 765	2 845 557
Akumuleeritud kulum	-373			-373
Jääkmaksumus	7 419	2 837 765	2 837 765	2 845 184
Ostud ja parendused	0	2 424 561	2 424 561	2 424 561
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		2 424 561	2 424 561	2 424 561
Amortisatsioonikulu	-1 559	0		-1 559
31.12.2017				
Soetusmaksumus	7 792	5 262 326	5 262 326	5 270 118
Akumuleeritud kulum	-1 932	0	0	-1 932
Jääkmaksumus	5 860	5 262 326	5 262 326	5 268 186

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	2 009 128	2 009 128			4%-10%	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	2 009 128	2 009 128					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	3 357 672	0	3 357 672	0	5%-10%	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	3 357 672	0	3 357 672	0			
Laenukohustised kokku	5 366 800	2 009 128	3 357 672	0			

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	1 668 200	1 668 200			4 % - 10%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	1 668 200	1 668 200					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 759 088	0	2 759 088	0	10%	EUR	2018-2019
Pikaajalised laenud kokku	2 759 088	0	2 759 088	0			
Laenukohustised kokku	4 427 288	1 668 200	2 759 088	0			

Laenukohustused on tagatiseta, täiendav info on toodud Lisas 21

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	355 579	355 579	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 185	3 185	0	0	
Maksuvõlad	2 098	2 098	0	0	5
Muud võlad	739 948	739 948	0	0	
Intressivõlad	737 797	737 797	0	0	
Muud viitvõlad	2 151	2 151	0	0	
Saadud ettemaksed	876 061	875 294	767	0	
Muud saadud ettemaksed	876 061	875 294	767	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 976 871	1 976 104	767	0	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	21 320	21 320	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 246	3 246	0	0	
Maksuvõlad	2 115	2 115	0	0	5
Muud võlad	385 448	385 448	0	0	
Intressivõlad	383 349	383 349	0	0	
Muud viitvõlad	2 099	2 099	0	0	
Saadud ettemaksed	69 767	69 000	767	0	
Tulevaste perioodide tulud	69 000	69 000	0	0	
Muud saadud ettemaksed	767	0	767	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	481 896	481 129	767	0	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2
Ettevõtte jaotamata kasum moodustas seisuga 31.12.2017 summas 87 914 eurot (2016.a: 456 332 eurot). Bilansipäeva seisuga oleks omanikele võimalik maksimaalselt netodividendidena välja maksta 70 331 eurot (2016.a: 365 066 eurot). Dividendide väljamaksmisel tuleks tasuda tulumaksu summas 17 583 eurot (2016.a: 91 266 eurot).		

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	371 805	13 075	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	371 805	13 075	
Kokku müügitulu	371 805	13 075	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara rendile andmine	27 480	13 075	8
Kinnisvara müük	344 325	0	
Kokku müügitulu	371 805	13 075	

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	675 056
Kokku muud äritulud	0	675 056

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	333 819	0	
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 259	2 407	8
Energia	13 252	7 450	
Elektrienergia	13 252	7 450	8
Veevarustusteenused	579	0	8
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	348 909	9 857	

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	783	135
Riiklikud ja kohalikud maksud	24 104	3 207
Haldus-, auditeerimise ja konsultatsioonikulud	1 929	580
Transpordivahenditega seotud kulud	2 934	612
Kindlustus	1 126	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 876	4 534

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	48 000	15 636
Sotsiaalmaksud	16 032	5 223
Kokku tööjõukulud	64 032	20 859
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 18 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	314 320	0	8
Muud	145	0	
Kokku muud ärikulud	314 465	0	

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	19 749	2 450
Kokku intressitulud	19 749	2 450

Lisa 20 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	140	118 490
Kokku intressikulud	140	118 490

Lisa 21 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

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	863 510	0	1 803 555
Tütarettevõtjad	183 771	0	2 006	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	118 598	2 687 203	106 144	2 079 467
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	732 151	0	677 151

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	0	0	82 500	1 085 460	3.5-10%	EUR	2018
Tütarettevõtjad							
Tütarettevõtjad	174 470	0	0	0	12%	EUR	2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	685 000	300 000	10-12%	EUR	2018-2019

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	0	0	1 349 078	65 200	3.5-10%	EUR	2017-2018
Tütarettevõtjad							
Tütarettevõtjad	3 030	1 050	0	0	12%	EUR	2017
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	103 780	0	1 076 850	4 000	10-12%	EUR	2017-2018

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	7 083	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	24 000	7 818

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline.

Tehingud emaettevõttega:

- Arvestatud intressikulud: 75 427 EUR (2016: 43 475 EUR)
- Makstud intressid: 12 511 EUR (2016: 0 EUR)

Tehingud tütarettevõtjatega:

- Arvestatud intressitulud: 7 295 EUR (2016: 85 EUR)
- Laekunud intressid: 0 EUR (2016: 59 EUR)

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjatega:

- Arvestatud intressikulud: 222 692 EUR (2016: 116 915 EUR)
- Arvestatud intressitulud: 12 454 EUR (2016: 0 EUR)
- Põhivara ost: 0 EUR (2016: 7 083 EUR)
- Kulude hüvitamine (teenuste ost): 131 EUR (2016: 353 EUR)

Tehingud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikudega :

- Arvestatud intressikulud: 55 000 EUR (2016: 55 000 EUR)

Lisa 22 Käibekapital

Skinest Arendus OÜ lühiajalised kohustised ületavad käibevara seisuga 31.12.2017 summas 1 913 296 eurot. Juhtkonna hinnangul ei tekita antud olukord probleeme ettevõtte maksejõulisusele ning ei eksisteeri ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuse suhtes, sest enamuse lühiajalistest kohustistest moodustavad laenu- ja intressikohustised emaettevõttele, milliste tagasimaksmine on paindliku iseloomuga.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.09.2018

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA PIIR	Juhatuse liige	10.09.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Skinest Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlusest ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Sven Siling
Vandeauditori number 502

/digitaalselt allkirjastatud/
Betty Blös
Vandeauditori number 664

BDO Eesti AS
Audiitorettevõtja tegevusloa number 1
A. H. Tammsaare tee 47, Tallinn, Harju maakond, 11316

10.09.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BETTY BLÖS	Vandeaudiitor	10.09.2018
SVEN SILING	Vandeaudiitor	10.09.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-368 418
Kokku	87 914
Jaotamine	
Kokku	87 914

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	456 332
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-368 418
Kokku	87 914
Jaotamine	
Kokku	87 914

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	344325	92.61%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	27480	7.39%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Skinest Kinnisvara OÜ	10788986	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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