

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Skinest Keskus OÜ

registrikood: 12063081

tänav: Peterburi tee 50a

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 12 Muud ärikulud	11
Lisa 13 Intressikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

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

Peamised finantsnäitajad	2018	2017
Müügitulu	64 711	54 895
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	0,60	0,46

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

2018. aastal plaanib juhatuse jätkata äripindade üüriga ning toitlustusettevõtte köögi opereerimisteenuse osutamisega.

Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 368	1 120	2
Nõuded ja ettemaksed	134 221	87 650	3
Kokku käibevarad	135 589	88 770	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500	
Materiaalsed põhivarad	468 926	520 555	6
Kokku põhivarad	471 426	523 055	
Kokku varad	607 015	611 825	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	225 528	192 203	8
Kokku lühiajalised kohustised	225 528	192 203	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	400 427	400 427	7
Kokku pikaajalised kohustised	400 427	400 427	
Kokku kohustised	625 955	592 630	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	9
Ülekurss	353 036	353 036	
Muu omakapital	1 032 847	1 032 847	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 370 187	-1 266 674	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 136	-103 514	
Kokku omakapital	-18 940	19 195	
Kokku kohustised ja omakapital	607 015	611 825	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	64 711	54 895	10
Muud äritulud	0	64	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 942	-18 924	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-51 629	-54 359	
Muud ärikulud	-305	-647	13
Ärikasum (kahjum)	-4 165	-18 971	
Intressikulud	-33 971	-84 543	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 136	-103 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 136	-103 514	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Skinest Keskus 2018. 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.

OÜ Skinest Keskus on vabastatud konsolideeritud aruande koostamisest, kuna emaettevõtte Skinest Grupp AS (registreeritud Eestis) koostab konsolideeritud aruande.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud.

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 tütar-ettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasise kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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 ebatähtsuste nõuete laekumist kajastatakse ebatähtsustel laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid 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.

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 neto 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

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

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 kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

2018. aastal andis Skinest Keskus OÜ rendile renoveeritud äripinnad.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende (alates 1.1.2015 maksumääraga 20/80, varasemalt maksumääraga 21/79 netodividendidena väljamakstud summalt). Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

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:

- Osajuhingu tegevdirektor, juhatuse ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.
- Emaettevõtte, kelle osakud moodustavad 51 % osakapitalist ja osa suuruseks on 1 530 EUR ja sidusettevõtte, kelle osakud moodustavad 49 % osakapitalist ja osa suuruseks on 1 470 EUR.
- Konsolideerimisgruppi kuuluvad äriühingud.
- Tütarettevõtted, kelle osakud 100% osakapitalist kuuluvad Skinest Keskus OÜ-le.

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

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid 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)

	31.12.2018	31.12.2017
Arveldusarve	1 368	1 120
Kokku raha	1 368	1 120

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	133 816	133 816	
Ettemaksed	405	405	
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 221	134 221	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	87 248	87 248	
Ettemaksed	402	402	
Kokku nõuded ja ettemaksed	87 650	87 650	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 132	0	705
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	1 132	0	705

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
12103389	SHEN DAO OÜ	Eesti	Tervishoiualad	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	31.12.2018
SHEN DAO OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016					
Soetusmaksumus	821 829	120 502	120 502	177 765	1 120 096
Akumuleeritud kulum	-255 965	-120 302	-120 302	-168 915	-545 182
Jääkmaksumus	565 864	200	200	8 850	574 914
Amortisatsioonikulu	-51 195	-157	-157	-3 007	-54 359
31.12.2017					
Soetusmaksumus	821 829	120 502	120 502	177 765	1 120 096
Akumuleeritud kulum	-307 160	-120 459	-120 459	-171 922	-599 541
Jääkmaksumus	514 669	43	43	5 843	520 555
Amortisatsioonikulu	-49 693	-43	-43	-1 893	-51 629
31.12.2018					
Soetusmaksumus	821 829	120 502	120 502	177 765	1 120 096
Akumuleeritud kulum	-356 853	-120 502	-120 502	-173 815	-651 170
Jääkmaksumus	464 976	0	0	3 950	468 926

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused	400 427		400 427		8,5%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	400 427		400 427				
Laenukohustised kokku	400 427		400 427				

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused	400 427		400 427		4,25% - 8,5%	EUR	2019 - 2022
Pikaajalised laenud kokku	400 427		400 427				
Laenukohustised kokku	400 427		400 427				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 520	1 520
Maksuvõlad	1 132	1 132
Muud võlad	216 181	216 181
Intressivõlad	216 181	216 181
Saadud ettemaksed	6 695	6 695
Kokku võlad ja ettemaksed	225 528	225 528

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5 613	5 613
Maksuvõlad	705	705
Muud võlad	182 210	182 210
Intressivõlad	182 210	182 210
Saadud ettemaksed	3 675	3 675
Kokku võlad ja ettemaksed	192 203	192 203

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 1785 EUR ja 1715 EUR.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	64 711	54 895
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	64 711	54 895
Kokku müügitulu	64 711	54 895
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumi üürile andmine	52 376	32 500
Haldusteenused	12 335	22 395
Kokku müügitulu	64 711	54 895

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	15 302	17 277
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	18
Pangateenused	11	12
Kindlustuse ja muud kulud	1 629	1 617
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 942	18 924

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	387
Muud	303	260
Kokku muud ärikulud	305	647

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	33 971	84 543
Kokku intressikulud	33 971	84 543

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	16 412	0	16 412
Tütarettevõtjad	0	3 695	0	675
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	560 711
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	4 740

Ostud ja müügid

	2018	2017
	Müügid	Müügid
Tütarettevõtjad	10 376	10 987

OÜ Skinest Keskus aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- tütarettevõtet

2018. a arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intressikulu 0 EUR (2017: 39 424 EUR).

2018. a arvestati samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtjalt saadud laenudelt intressikulu 33 971 EUR (2017: 33 417 EUR).

2018. a arvestati olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudelt intressikulu 0 EUR (2017: 11 702 EUR).

Aruandeperioodil ega eelneval perioodil ei makstud juhtkonnale tasusid ega tehtud muid soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2019

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JEKATERINA PSIOLA	Juhatuse liige	04.07.2019

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 370 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 136
Kokku	-1 408 323
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-1 408 323
Kokku	-1 408 323

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52376	80.94%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	12335	19.06%	Ei

Sidevahendid

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