

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

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	10
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 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Intressikulud	16
Lisa 19 Intressitulud	16
Lisa 20 Seotud osapooled	17
Lisa 21 Ettevõtte tegevuse jätkuvus	18
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Ettevõtte on asutatud 2014 aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük. 2018. aasta peamine arendus oli Uus-Hollandi elurajooni. Esimesed korterid anti üle aasta lõpus. Järgnevatel perioodidel tegeletakse sama arendusega. On juba alustatud teise maja ehitust ja kavas on 2019. aastal alustada ka kolmanda majaga.

TULUD, KULUD JA KASUM

Peamised finantssuhtarvud	2018	2017
Müügitulu	801 445	371 805
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.16	1.84

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte omakapital negatiivne, mis on tingitud asjaolust, et arendatavate korterite müük on algusjärgus. Ettevõtte juhtkonna hinnangul riski tegevuse jätkuvuses ei eksisteeri ning 2019. aasta lõpuks ettevõtte on võimeline oma kohustisi täitma normaalse äritegevuse käigus. Seisuga 30.09.2019 on ettevõtte omakapital viidud nõutavale tasemele teenitava kasumi arvelt.

Majandusraskuste korral on emaettevõtte valmis ettevõtet toetama, kuna ettevõtte jääb ka tulevikus kontserni koosseisu ja saab käibekapitali juhtimisel toetuda kontserni poolt tagatavale likviidsusele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	500 668	41 525	2
Nõuded ja ettemaksed	948 578	484 550	3
Varud	12 354 323	6 808 046	4
Kokku käibevarad	13 803 569	7 334 121	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 500	1 500	6
Kinnisvarainvesteeringud	0	92 604	8
Materiaalsed põhivarad	4 301	5 860	9
Kokku põhivarad	5 801	99 964	
Kokku varad	13 809 370	7 434 085	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 336 825	2 009 128	10
Võlad ja ettemaksed	4 532 910	1 976 104	11
Kokku lühiajalised kohustised	11 869 735	3 985 232	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 046 892	3 357 672	10
Võlad ja ettemaksed	0	767	11
Kokku pikaajalised kohustised	2 046 892	3 358 439	
Kokku kohustised	13 916 627	7 343 671	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	87 914	456 332	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-197 671	-368 418	
Kokku omakapital	-107 257	90 414	
Kokku kohustised ja omakapital	13 809 370	7 434 085	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	801 445	371 805	13
Muud äritulud	286	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-830 187	-348 909	14
Mitmesugused tegevuskulud	-14 387	-30 876	15
Tööjõukulud	-64 032	-64 032	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 559	-1 559	9
Muud ärikulud	-1 328	-314 465	17
Ärikasum (kahjum)	-109 762	-388 036	
Intressitulud	37 784	19 749	19
Intressikulud	-125 693	-140	18
Muud finantstulud ja -kulud	0	9	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-197 671	-368 418	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-197 671	-368 418	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skinest Arendus OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna 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 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

OÜ Skinest Arendus 2018. aasta raamatupidamise aastaaruandes on parandatud klassifitseerimisviga ning muudetud bilansi algsaldosid ja vastavat lisainformatsiooni seisuga 31.12.2017.

Ümberklassifitseerimine kajastab juhtkonna hinnangul objektiivsemalt ja järjepidevamalt edasimüügiks arendatavat kinnisvara.

Bilansi muudatused:

Varud (+) 5 262 326 EUR

Materiaalsed põhivarad (-) 5 262 326 EUR

Lisa 4 Varud muudatused:

Lõpetamata projektid (+) 5 262 326 EUR

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad muudatused:

Veerus "Lõpetamata projektid ja ettemaksed" ridades "Soetusmaksumus" ja "Jääkmaksumus" (-) 5 262 326 EUR

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtet loetakse ematettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui ematettevõtte valitseva mõju all on üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui ematettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui ematettevõtte on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamiku juhatuse või nõukogu liikmetest.

Osalus tütarettevõttes on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Skinest Arendus OÜ on vabastatud konsolideeritud aruande koostamisest, kuna ettevõtte 100% ematettevõtte AS Skinest Grupp, mis on registreeritud Eestis, koostab konsolideeritud aastaaruande.

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 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 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.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud kinnisvara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Laenukasutuse kulutusi kapitaliseeritakse ainult juhul kui kinnisvara ehitus toimub pikema perioodi jooksul.

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 arvele võtmist 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 rendilepinguid, turu üldine aktiivsus ja muud väärtust mõjutavad tegurid. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel lähtutakse objekti võimalikust parimast kasutusviisist.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Juhul, kui soetusmaksumuse meetodil kajastatud kinnisvarainvesteeringu objekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga, kapitaliseeritakse otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused 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.

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 kulusi. 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. Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva. 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

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kinnisvara müügi puhul ühtib müügi kajastamise hetk omandiõiguse ülemineku hetkega, milleks loetakse asjaõigusliku lepingu sõlmimist.

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

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

Seotud osapooled

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

Seotud osapooled on:

- emaettevõtte Skinest Grupp AS ning tema omanik;
- emaettevõtte Skinest Grupp AS ja tema omaniku valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;
- Skinest Arenduse OÜ juhatuse liige ja temaga seotud ettevõtted;
- tütarettevõtte.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	495 957	36 805
Kassa	4 711	4 720
Kokku raha	500 668	41 525

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 264	8 264	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 264	8 264	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	7	0	0	5
Muud nõuded	395 395	395 395	0	0	7
Laenunõuded	335 490	335 490	0	0	
Intressinõuded	59 905	59 905	0	0	
Ettemaksed	544 912	544 912	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	771	771	0	0	
Muud makstud ettemaksed	544 141	544 141	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	948 578	948 578	0	0	

	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	7
Laenunõuded	280 230	280 230	0	0	
Intressinõuded	22 140	22 140	0	0	
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	11 461 441	5 262 326
Lõpetamata projektid	11 461 441	5 262 326
Valmistoodang	892 882	1 545 720
Kinnisvara	892 882	1 545 720
Kokku varud	12 354 323	6 808 046

Varudena on kajastatud edasimüügiks kinnisvara.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	18 667	55 640	0
Üksikisiku tulumaks	0	782	0	722
Erisoodustuse tulumaks	0	31	0	3
Sotsiaalmaks	0	1 387	0	1 325
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Ettemaksukonto jääk	7			
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	20 915	55 640	2 098

Maksude ettemaksed ja maksuvõlad on kajastatud lisades 3 ja 11.

Lisa 6 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
1954710	Skinest Norge OÜ	Eesti	kinnisvara	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2018
Skinest Norge OÜ	1 500	0	0	0	0	0	1 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 500	0	0	0	0	0	1 500

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	335 490	335 490	0	0			
Laenunõuded	335 490	335 490	0	0	12%	EUR	2019
Intressinõuded	59 905	59 905	0	0			
Intressinõuded	59 905	59 905	0	0			
Kokku muud nõuded	395 395	395 395	0	0			

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ümberliigitamised	-91 276
Muud muutused	-1 328
31.12.2018	0

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 161	27 480
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 976	15 090

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

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2017		
Soetusmaksumus	7 792	7 792
Akumuleeritud kulum	-1 932	-1 932
Jääkmaksumus	5 860	5 860
Amortisatsioonikulu	-1 559	-1 559
31.12.2018		
Soetusmaksumus	7 792	7 792
Akumuleeritud kulum	-3 491	-3 491
Jääkmaksumus	4 301	4 301

Lõpetamata projektid põhivarades oli liigitatud bilansis ümber varudeks nagu edasimüügiks kinnisvara.

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	7 336 825	7 336 825			5%-12%	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	7 336 825	7 336 825					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 046 892	0	2 046 892	0	5%	EUR	2020
Pikaajalised laenud kokku	2 046 892	0	2 046 892	0			
Laenukohustised kokku	9 383 717	7 336 825	2 046 892	0			
	31.12.2017	Jaotus järeljäänud 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			

Laenukohustised on tagatiseta, täiendav info on toodud Lisas 20

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	186 714	186 714	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 217	3 217	0	0	
Maksuvõlad	20 915	20 915	0	0	5
Muud võlad	1 054 220	1 054 220	0	0	
Intressivõlad	1 052 069	1 052 069	0	0	
Muud viitvõlad	2 151	2 151	0	0	
Saadud ettemaksed	3 267 844	3 267 844	0	0	
Muud saadud ettemaksed	3 267 844	3 267 844	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 532 910	4 532 910	0	0	

	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	

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	801 445	371 805
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	801 445	371 805
Kokku müügitulu	801 445	371 805
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	7 161	27 480
Kinnisvara müük	792 820	344 325
Vahendusteenus	1 464	0
Kokku müügitulu	801 445	371 805

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	820 326	333 819
Müügi eesmärgil ostetud teenused	6 122	1 259
Energia	3 069	13 252
Elektrienergia	3 069	13 252
Veevarustusteenused	670	579
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	830 187	348 909

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	625	783
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 073	24 104
Haldus-, auditeerimise ja konsultatsioonikulud	2 426	1 929
Transpordivahenditega seotud kulud	4 105	2 934
Kindlustus	1 214	1 126
Muud	1 944	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 387	30 876

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	48 000	48 000
Sotsiaalmaksud	16 032	16 032
Kokku tööjõukulud	64 032	64 032
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 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2018	2017
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	314 320
Muud	1 328	145
Kokku muud ärikulud	1 328	314 465

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressikulu laenudelt	125 693	140
Kokku intressikulud	125 693	140

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017
Intressitulu hoiustelt	19	0
Intressitulu laenudelt	37 765	19 749
Kokku intressitulud	37 784	19 749

Lisa 20 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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	916 636	0	863 510
Tütarettevõtjad	264 343	0	183 771	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	131 052	2 142 652	118 598	2 687 203
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	787 151	0	732 151

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Emaettevõtja	0	0	25 000	25 620	10%	EUR	2019
Tütarettevõtjad							
Tütarettevõtjad	55 260	0	0	0	12%	EUR	2019
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	745 000	10-12%	EUR	2019

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

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline.

Tehingud emaettevõttega:

-Arvestatud intressikulud: 53 745 EUR (2017: 75 427 EUR)

-Makstud intressid: 0 EUR (2017: 12 511 EUR)

Tehingud tütarettevõtjatega:

-Arvestatud intressitulud: 25 312 EUR (2017: 7 295 EUR)

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjatega:

-Arvestatud intressikulud: 191 994 EUR (2017: 222 692 EUR)

-Arvestatud intressitulud: 12 454 EUR (2017: 12 454 EUR)

-Kulude hüvitamine (teenuste ost): 0 EUR (2017: 131 EUR)

Ostu puhul 2018.a on tegemist teenuse ostuga.

Tehingud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikudega :

-Arvestatud intressikulud: 55 000 EUR (2017: 55 000 EUR)

Nõuded seotud osapoolte vastu kajastuvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed".

Kohustised seotud osapoolte ees kajastuvad bilansikirjetel "Laenukohustised" ja "Võlad ja ettemaksed".

Ostud seotud osapooltelt kajastuvad kasumiaruande kirjel "Mitmesugused tegevuskulud".

Tegevjuhtkonnale arvestatud tasud on esitatud kasumiaruandes kirjel „Tööjõukulud“.

Lisa 21 Ettevõtte tegevuse jätkuvus

Seisuga 31.12.2018 on ettevõtte omakapital negatiivne, mis on tingitud asjaolust, et arendatavate korterite müük on algusjärgus. Ettevõtte juhtkonna hinnangul riski tegevuse jätkuvuses ei eksisteeri ning 2019. aasta lõpuks ettevõtte on võimeline oma kohustisi täitma normaalse äritegevuse käigus. Seisuga 30.09.2019 on ettevõtte omakapital viidud nõutavale tasemele teenitava kasumi arvelt.

Majandusraskuste korral on emaettevõtte valmis ettevõtet toetama, kuna ettevõtte jääb ka tulevikus kontserni koosseisu ja saab käibekapitali juhtimisel toetuda kontserni poolt tagatavale likviidsusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.11.2019

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA PIIR	Juhatuse liige	29.11.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Arendus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Skinest Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 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 arvestuseksperthe 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.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et Skinest Arendus OÜ omakapital seisuga 31.12.2018 on negatiivne ja ei vasta äriseadustiku nõuetele. Juhtkond on Skinest Arendus OÜ omakapitali taastamise ja tegevuse jätkuvuse tagamise meetmeid kirjeldanud raamatupidamise aastaaruande lisas 21 ning käsitlenud ettevõtet jätkuvalt tegutsevana. Meie arvamus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

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 asjaolu 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 arvamus. 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 auditiprotseduure 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 märkimisväärselt kahtlust 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 arvamus. 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

29.11.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BETTY BLÖS	Vandeaudiitor	29.11.2019
SVEN SILING	Vandeaudiitor	29.11.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	87 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-197 671
Kokku	-109 757
Jaotamine	
Kokku	-109 757

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	87 914
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-197 671
Kokku	-109 757
Jaotamine	
Kokku	-109 757

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	792820	98.92%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8625	1.08%	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