

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Skinest Keskus OÜ

registrikood: 12063081

tänavatalu nimi, Peterburi tee 50a
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 11415

telefon: +372 56609433

e-posti aadress: jekater.pi@gmail.com

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	2019	2018
Müügitulu	60783	64 711
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,52	0,60

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

2020. aastal plaanib juhatus jätkata äripindade üüriga ning toitlustusettevõtte köögi opereerimisteenuse osutamisega. Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	207	1 368
Nõuded ja ettemaksed	181 071	134 221
Varud	468 926	0
Kokku käibevarad	650 204	135 589
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500
Materiaalsed põhivarad	0	468 926
Kokku põhivarad	2 500	471 426
Kokku varad	652 704	607 015
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	258 780	225 528
Kokku lühiajalised kohustised	258 780	225 528
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	399 652	400 427
Kokku pikaajalised kohustised	399 652	400 427
Kokku kohustised	658 432	625 955
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500
Ülekurss	353 036	353 036
Muu omakapital	1 032 847	1 032 847
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 408 323	-1 370 187
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 212	-38 136
Kokku omakapital	-5 728	-18 940
Kokku kohustised ja omakapital	652 704	607 015

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	60 783	64 711
Mitmesugused tegevuskulud	-13 301	-16 942
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-51 629
Muud ärikulud	-327	-305
Ärikasum (kahjum)	47 155	-4 165
Intressikulud	-33 943	-33 971
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	13 212	-38 136
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 212	-38 136

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Skinest Keskus 2019. 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 aktsiastest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt 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 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.

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:

- Osaühingu 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Arveldusarve	207	1 368
Kokku raha	207	1 368

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	180 659	180 659
Ostjatelt laekumata arved	180 659	180 659
Ettemaksed	412	412
Tulevaste perioodide kulud	412	412
Kokku nõuded ja ettemaksed	181 071	181 071
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	133 816	133 816
Ettemaksed	405	405
Kokku nõuded ja ettemaksed	134 221	134 221

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 120	0	1 132
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 120	0	1 132

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
12103389	SHEN DAO OÜ	Eesti	Tervishoiualad	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	31.12.2019
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	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017				
Soetusmaksumus	821 829	120 502	177 765	1 120 096
Akumuleeritud kulum	-307 160	-120 459	-171 922	-599 541
Jääkmaksumus	514 669	43	5 843	520 555
Amortisatsioonikulu	-49 693	-43	-1 893	-51 629
31.12.2018				
Soetusmaksumus	821 829	120 502	177 765	1 120 096
Akumuleeritud kulum	-356 853	-120 502	-173 815	-651 170
Jääkmaksumus	464 976	0	3 950	468 926
Ostud ja parendused		-1 120 096	0	-1 120 096
Muud ostud ja parendused		-1 120 096	0	-1 120 096
Amortisatsioonikulu		655 120	-3 950	651 170
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 120 096	-1 120 096	0	0
Akumuleeritud kulum	-655 120	655 120	0	0
Jääkmaksumus	464 976	-464 976	0	0

01.01.2019.a. kogu põhivara ümber klassifitseeriti Müügiotel põhivaraks vastavalt juhatuse otsusele.

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused	399 652		399 652		8,5%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	399 652		399 652				
Laenukohustised kokku	399 652		399 652				

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud 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				

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 265	1 265
Maksuvõlad	1 120	1 120
Muud võlad	250 124	250 124
Intressivõlad	250 124	250 124
Saadud ettemaksed	6 271	6 271
Tulevaste perioodide tulud	3 271	3 271
Muud saadud ettemaksed	3 000	3 000
Kokku võlad ja ettemaksed	258 780	258 780

	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

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtused on 1785 EUR ja 1715 EUR.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	60 783	64 711
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	60 783	64 711
Kokku müügitulu	60 783	64 711
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumi üürile andmine	51 338	52 376
Haldusteenused	9 445	12 335
Kokku müügitulu	60 783	64 711

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	11 658	15 302
Pangateenused	8	11
Kindlustuse ja muud kulud	1 635	1 629
Kokku mitmesugused tegevuskulud	13 301	16 942

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	2
Muud	327	303
Kokku muud ärikulud	327	305

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	33 943	33 971
Kokku intressikulud	33 943	33 971

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

	31.12.2019	31.12.2018	
	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	0	16 412
Tütarettevõtjad	3 271	0	3 695
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	9 445	10 376

OÜ Skinest Keskus aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

2019. a arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intressikulu 27 176 EUR, (2018: 0.00 EUR).

2019. a arvestati samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtjalt saadud laenudelt intressikulu 6 794 EUR, (2018: 33 971 EUR).

2019. a arvestati olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudelt intressikulu 0.00 EUR, (2018: 0.00 EUR).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.10.2020

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JEKATERINA PSIOLA	Juhatuse liige	16.10.2020

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 408 323
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 212
Kokku	-1 395 111
Katmine	
Kokku	1 395 111

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	49449	81.35%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	11334	18.65%	Ei

Sidevahendid

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