

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Skinest Arendus OÜ

registrikood: 12661451

tänavaja 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 Muud nõuded	10
Lisa 5 Varud	10
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 9 Laenukohustised	12
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Intressitulud	15
Lisa 17 Intressikulud	15
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva	17
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Ettevõtte on asutatud 2014. aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük. 2019. aasta peamine arendus oli Uus-Hollandi elurajoon. 2019. aasta müügitulu moodustab arenduse esimese elamu müük. Majandusaastal jätkati teise hoone ehitamisega ja saadi ehitusluba kolmandale ja neljandale hoonele. Järgnevatel perioodidel tegeletakse sama arendusega. On lõpetatud teise maja ehitus ja kavas on 2020. aastal alustada ka kolmanda majaga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamise ajal ei ole toimunud olulisi sündmusi, mis ei kajastu raamatupidamise aastaaruandes.

TULUD, KULUD JA KASUM

Peamised finantssuhtarvud	2019	2018
Müügitulu	7 568 730	801 445
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.17	1.16

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukordade kehtestamist ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena ning praeguse arusaama kohaselt ei avalda see märkimisväärset negatiivset pikaajalist mõju ettevõtte tegevusele. Kuna olukord on võrdlemisi ebakindel ja võib muutuda, ei ole juhtkonna arvates hetkel haiguspuhangu mõju ettevõtte finantsnäitajatele võimalik usaldusväärselt hinnata.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	110 036	500 668	2
Nõuded ja ettemaksed	569 393	948 578	3
Varud	9 634 322	12 354 323	5
Kokku käibevarad	10 313 751	13 803 569	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 500	1 500	7
Materiaalsed põhivarad	2 743	4 301	8
Kokku põhivarad	4 243	5 801	
Kokku varad	10 317 994	13 809 370	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 339 662	7 336 825	9
Võlad ja ettemaksed	3 477 295	4 532 910	10
Kokku lühiajalised kohustised	8 816 957	11 869 735	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 245 728	2 046 892	9
Kokku pikaajalised kohustised	1 245 728	2 046 892	
Kokku kohustised	10 062 685	13 916 627	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-109 757	87 914	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 566	-197 671	
Kokku omakapital	255 309	-107 257	
Kokku kohustised ja omakapital	10 317 994	13 809 370	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	7 568 730	801 445	12
Muud äritulud	500	286	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 716 753	-830 187	13
Mitmesugused tegevuskulud	-34 120	-14 387	14
Tööjõukulud	-64 032	-64 032	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 558	-1 559	8
Muud ärikulud	-349	-1 328	
Ärikasum (kahjum)	752 418	-109 762	
Intressitulud	45 108	37 784	16
Intressikulud	-104 005	-125 693	17
Muud finantstulud ja -kulud	-330 955	0	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	362 566	-197 671	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 566	-197 671	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skinest Arendus OÜ 2019. 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 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtet loetakse emaeettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaeettevõtte valitseva mõju all on üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaeettevõtte on võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaeettevõtte on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamiku juhatuse või nõukogu liikmetest. Osalus tütar-ettevõttes on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Skinest Arendus OÜ on vabastatud konsolideeritud aruande koostamisest, kuna ettevõtte 100% emaeettevõtte 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 vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase 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 neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Varude kulusse kandmisel on kasutatud individuaal- ja kogumise meetodit.

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

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 varaobjektiga seotud 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 õiglane 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 tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 3200

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 kuuluvas 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 ettevõtte 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 õiglases väärtuses, 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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Eestis on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel või kapitali vähendamisel. Väljamaksega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise või muude omakapitali vähendavate väljamaksete tegemise hetkel kasumiaruandes kuluna. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10.kuupäeval.

Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86. Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018. aasta esimene arvesse võetav aasta.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriiliste 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 ettevõtteid;
- tütarettevõtte.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi

kuupäeva, 31.detsembri 2019 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arvelduskontod	105 338	495 957
Kassa	4 698	4 711
Kokku raha	110 036	500 668

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 093	8 093	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 093	8 093	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	121	121	0	0	6
Muud nõuded	221 580	221 580	0	0	19
Laenunõuded	181 855	181 855	0	0	4
Intressinõuded	39 725	39 725	0	0	4
Ettemaksed	339 599	339 599	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 346	2 346	0	0	
Muud makstud ettemaksed	337 253	337 253	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	569 393	569 393	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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	6
Muud nõuded	395 395	395 395	0	0	19
Laenunõuded	335 490	335 490	0	0	4
Intressinõuded	59 905	59 905	0	0	4
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	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	181 855	181 855	0	0				19
Laenunõuded	181 855	181 855	0	0	12%	EUR	2020	3
Intressinõuded	39 725	39 725	0	0				19
Intressinõuded	39 725	39 725	0	0				3
Kokku muud nõuded	221 580	221 580	0	0				

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	335 490	335 490	0	0				19
Laenunõuded	335 490	335 490	0	0	12%	EUR	2019	3
Intressinõuded	59 905	59 905	0	0				19
Intressinõuded	59 905	59 905	0	0				3
Kokku muud nõuded	395 395	395 395	0	0				

Ettevõtte juhatus otsustas alla hinnata nõuet tütaretevõtja vastu summas 330 000 eurot, s.h. intressid summas 65 265,09 eurot ning laen summas 264 734,91 eurot (Lisa 18).

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	8 177 226	11 461 441
Lõpetamata projektid	8 177 226	11 461 441
Valmistoodang	1 457 096	892 882
Kinnisvara	1 457 096	892 882
Kokku varud	9 634 322	12 354 323

Varudena on kajastatud edasimüügiks arendatav kinnisvara.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	104 039	0	18 667
Üksikisiku tulumaks	0	783	0	782
Erisoodustuse tulumaks	0	46	0	31
Sotsiaalmaks	0	1 387	0	1 387
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Ettemaksukonto jääk	121		7	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	121	106 303	7	20 915

Maksude ettemaksed ja maksuvõlad on kajastatud lisades 3 ja 10.

Lisa 7 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
1954710	Skinest Norge OÜ	Eesti	kinnisvara	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
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 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Masinad ja seadmed	
31.12.2018		
Soetusmaksumus	7 792	7 792
Akumuleeritud kulum	-3 491	-3 491
Jääkmaksumus	4 301	4 301
Amortisatsioonikulu	-1 558	-1 558
31.12.2019		
Soetusmaksumus	7 792	7 792
Akumuleeritud kulum	-5 049	-5 049
Jääkmaksumus	2 743	2 743

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	4 572 542	4 572 542			5%	EUR	2020
Lühiajalised laenud kokku	4 572 542	4 572 542					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 012 848	767 120	1 245 728	0	10-12%	EUR	2020-2023
Pikaajalised laenud kokku	2 012 848	767 120	1 245 728	0			
Laenukohustised kokku	6 585 390	5 339 662	1 245 728	0			
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Löpptähtaeg
		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			

Laenude tagatised ja panditud varad

Ettevõtte võetud pangalaenu on järgmised tagatised ja nende bilansiline maksumus:

	31.12.2019	31.12.2018
Varud	6 640 718 eur	3 350 520 eur

Varudele bilansilises väärtuses 6 640 718 eurot (seisuga 31.12.2018 bilansilises väärtuses 3 350 520 eurot) oli seatud hüpoteek.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	63 027	63 027	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 142	3 142	0	0	
Maksuvõlad	106 303	106 303	0	0	6
Muud võlad	1 278 559	1 278 559	0	0	
Intressivõlad	1 276 408	1 276 408	0	0	
Muud viitvõlad	2 151	2 151	0	0	
Saadud ettemaksed	2 026 264	2 026 264	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 026 264	2 026 264	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 477 295	3 477 295	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud 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	6
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	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas seisuga 31.12.2019 252 809 eur.

Bilansipäeva seisuga oleks omanikele võimalik maksimaalselt netodividendina välja maksta 202 247 eur.

Dividendide väljamaksmisel tuleks tasuda tulumaksu summas 50 562 eur.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 568 730	801 445
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 568 730	801 445
Kokku müügitulu	7 568 730	801 445
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	0	7 161
Kinnisvara müük	7 568 730	792 820
Vahendusteenus	0	1 464
Kokku müügitulu	7 568 730	801 445

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	6 716 753	820 326
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	6 122
Energia	0	3 069
Elektrienergia	0	3 069
Veevarustusteenused	0	670
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	6 716 753	830 187

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Mitmesugused bürookulud	783	625
Lähetuskulud	199	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 722	4 073
Haldus-, auditeerimise ja konsultatsioonikulud	25 180	2 426
Transpordivahenditega seotud kulud	3 534	4 105
Kindlustus	1 702	1 214
Muud	0	1 944
Kokku mitmesugused tegevuskulud	34 120	14 387

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
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 16 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	22	19	
Intressitulu laenudelt	45 086	37 765	19
Kokku intressitulud	45 108	37 784	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	104 005	125 693
Kokku intressikulud	104 005	125 693

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Nõuete allahindlus	-330 000	0
Muud finantskulud	-955	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-330 955	0

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	1 073 269	0	916 636
Tütarettevõtjad	78 075	0	264 343	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	143 505	1 320 832	131 052	2 142 652

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Emaettevõtja	0	0	0	98 830	1 340	0	10%	EUR	2020-2021
Tütarettevõtjad									
Tütarettevõtjad	111 100	0	0	0	0	0	12%	EUR	2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad									
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0	948 350	0	10-12%	EUR	2020

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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	24 000	24 000

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline.

Tehingud emaettevõttega:

-Arvestatud intressikulud: 59 143 eurot(2018: 53 745 eurot), millest on kinnisvara ehitusega seotud kulutusi aruandeperioodil kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse 3 297 eurot (2018: 3 444 eurot).

Tehingud tütarettevõtjatega:

-Arvestatud intressitulud: 32 632 eurot (2018: 25 312 eurot).

2019.a on allahinnatud nõude summas 330 000 eurot, s.h. intressid summas 65 265,09 eurot ning laen summas 264 734,91 eurot.

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjatega:

-Arvestatud intressikulud: 126 530 eurot (2018: 191 994 eurot), millest on kinnisvara ehitusega seotud kulutusi aruandeperioodil kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse 118 371 eurot (2018: 155 709 eurot).

-Arvestatud intressitulud: 12 454 eurot (2018: 12 454 eurot).

Nõuded seotud osapoolte vastu kajastuvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" summas 221 580 eurot (2018: 395 395 eurot).

Kohustised seotud osapoolte ees kajastuvad bilansikirjetel "Laenukohustised" summas 1 412 848 eurot (2018: 2 263 708 eurot) ja "Võlad ja ettemaksed" summas 981 253 eurot (2018: 795 580 eurot).

Tegevjuhtkonnale arvestatud tasud on esitatud kasumiaruandes kirjel „Tööjõukulud“.

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koroonaviiruse (COVID-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades eriolukordade kehtestamist ning probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut ja eriolukorda mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena ning praeguse arusaama kohaselt ei avalda see märkimisväärset negatiivset pikaajalist mõju ettevõtte tegevusele. Kuna olukord on võrdlemisi ebakindel ja võib muutuda, ei ole juhtkonna arvates hetkel haiguspuhangu mõju ettevõtte finantsnäitajatele võimalik usaldusväärselt hinnata.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.10.2020

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA PIIR	Juhatuse liige	23.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Arendus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Skinest Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2019 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 arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeksi (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 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 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

23.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
BETTY BLÖS	Vandeaudiitor	23.10.2020
SVEN SILING	Vandeaudiitor	23.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-109 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 566
Kokku	252 809
Jaotamine	
Kokku	252 809

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-109 757
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 566
Kokku	252 809
Jaotamine	
Kokku	252 809

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7568730	100.00%	Jah

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