

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 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 Eraldised	13
Lisa 12 Osakapital	14
Lisa 13 Müügitulu	14
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	15
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Intressitulud	15
Lisa 19 Intressikulud	16
Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 21 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Ettevõtte on asutatud 2014. aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük. 2020. aasta peamine arendus oli Uus-Hollandi elurajoon. 2020. aasta müügitulu moodustab arenduse teise elamu müük. Majandusaastal jätkati kolmanda ja neljanda hoone ehitamisega. Järgnevatel perioodidel tegeletakse sama arendusega.

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

TULUD, KULUD JA KASUM

Peamised finantssuhtarvud	2020	2019
Müügitulu	8 070 313	7 568 730
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8.20	1.17

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	645 404	110 036	2
Nõuded ja ettemaksed	601 244	569 393	3
Varud	3 690 394	9 634 322	5
Kokku käibevarad	4 937 042	10 313 751	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 500	1 500	7
Materiaalsed põhivarad	1 185	2 743	8
Kokku põhivarad	2 685	4 243	
Kokku varad	4 939 727	10 317 994	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	198 830	5 339 662	9
Võlad ja ettemaksed	287 690	3 477 295	10
Eraldised	115 550	0	11
Kokku lühiajalised kohustised	602 070	8 816 957	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 911 368	1 245 728	9
Võlad ja ettemaksed	1 444 688	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	3 356 056	1 245 728	
Kokku kohustised	3 958 126	10 062 685	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	12
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 808	-109 757	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	726 293	362 566	
Kokku omakapital	981 601	255 309	
Kokku kohustised ja omakapital	4 939 727	10 317 994	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	8 070 313	7 568 730	13
Muud äritulud	0	500	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 062 972	-6 716 753	14
Mitmesugused tegevuskulud	-33 014	-34 120	15
Tööjõukulud	-77 393	-64 032	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 558	-1 558	8
Muud ärikulud	-76 353	-349	17
Ärikasum (kahjum)	819 023	752 418	
Intressitulud	54 305	45 108	18
Intressikulud	-146 912	-104 005	19
Muud finantstulud ja -kulud	-123	-330 955	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	726 293	362 566	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	726 293	362 566	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skinest Arendus OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Vastavalt raamatupidamise seadusele (§ 2 (6) ja § 3 15)) on Skinest Arendus OÜ koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist ja kasumiaruandest ning lisadest.

Skinest Arendus OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte valitseva mõju all on üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõtte 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% emaettevõtte 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse siis, kui ettevõtte on möödunud sündmusest tulenevalt tekkinud juriidiline või faktiline kohustus, on tõenäoline, et kohustuse täitmise tulemusena majanduslikku kasu sisaldavad ressursid vähenevad ning kohustuse summat saab usaldusväärselt hinnata.

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.

Kulud

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kus kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruandeperioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

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 maksumäära 14/86. Seda soodsamat maksumäära saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud. 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 äriliste 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 ilmneseid bilansi kuupäeva, 31.detsembri 2020 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arvelduskontod	640 706	105 338
Kassa	4 698	4 698
Kokku raha	645 404	110 036

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	11 794	11 794	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	11 794	11 794	0	0	
Muud nõuded	539 209	539 209	0	0	21
Laenunõuded	445 202	445 202	0	0	4
Intressinõuded	94 007	94 007	0	0	4
Ettemaksed	50 241	50 241	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	230	230	0	0	
Muud makstud ettemaksed	50 011	50 011	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	601 244	601 244	0	0	

	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	21
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	

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	445 202	445 202	0	0				
Laenunõuded	445 202	445 202	0	0	12%	EUR, NOK	2021	3
Intressinõuded	94 007	94 007	0	0				
Intressinõuded	94 007	94 007	0	0				3
Kokku muud nõuded	539 209	539 209	0	0				21

	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				
Laenunõuded	181 855	181 855	0	0	12%	EUR	2020	3
Intressinõuded	39 725	39 725	0	0				
Intressinõuded	39 725	39 725	0	0				3
Kokku muud nõuded	221 580	221 580	0	0				21

2020. aastal nõudeid tütarettvõtte vastu alla ei hinnatud (2019: 330 000 eurot, s.h. intressid summas 65 265,09 eurot ning laen summas 264 734,91 eurot). Vaata Lisa 20 ja 21.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Lõpetamata toodang	1 616 660	8 177 226
Lõpetamata projektid	1 616 660	8 177 226
Valmistoodang	2 073 734	1 457 096
Kinnisvara	2 073 734	1 457 096
Kokku varud	3 690 394	9 634 322

Varudena on kajastatud edasimüügiks arendatav kinnisvara.

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 903	0	104 039
Üksikisiku tulumaks	0	794	0	783
Erisoodustuse tulumaks	0	40	0	46
Sotsiaalmaks	0	1 387	0	1 387
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Ettemaksukonto jääk	0		121	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	5 172	121	106 303

Maksude 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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
1954710	Skinest Norge OÜ	Eesti	kinnisvara	60	60

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
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	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	7 792	7 792
Akumuleeritud kulum	-5 049	-5 049
Jääkmaksumus	2 743	2 743
Amortisatsioonikulu	-1 558	-1 558
31.12.2020		
Soetusmaksumus	7 792	7 792
Akumuleeritud kulum	-6 607	-6 607
Jääkmaksumus	1 185	1 185

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	2 110 198	198 830	1 911 368	0	10-12%	EUR	2021-2023
Pikaajalised laenud kokku	2 110 198	198 830	1 911 368	0			
Laenukohustised kokku	2 110 198	198 830	1 911 368	0			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	22 803	22 803	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 204	3 204	0	0	
Maksuvõlad	5 172	5 172	0	0	6
Muud võlad	1 469 278	24 590	1 444 688	0	
Intressivõlad	1 467 117	22 429	1 444 688	0	
Muud viitvõlad	2 161	2 161	0	0	
Saadud ettemaksed	231 921	231 921	0	0	
Muud saadud ettemaksed	231 921	231 921	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 732 378	287 690	1 444 688	0	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	

31.12.2020 seisuga ettevõtte varudele hüpoteeki ei ole seatud (seisuga 31.12.2019 bilansilises väärtuses 6 640 718).

Lisa 11 Eraldised

(eurodes)

	31.12.2019	Moodustamine/ korrigeerimine	Kasutamine	Intressiarvestus	31.12.2020
Kokku eraldised	0	115 550	0	0	115 550
Sealhulgas:					
Lühiajalised	0	115 550	0	0	115 550
Muud eraldised	0	115 550	0	0	115 550

Eraldis moodustati tulevaste kulude katmiseks.

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas seisuga 31.12.2020 979 101 eurot (2019: 252 809 eurot).

Bilansipäeva seisuga oleks omanikele võimalik maksimaalselt netodividendina välja maksta 783 281 eurot (2019: 202 247 eurot).

Dividendide väljamaksmisel tuleks tasuda tulumaksu summas 195 820 eurot (2019: 50 562 eurot).

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 070 313	7 568 730
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 070 313	7 568 730
Kokku müügitulu	8 070 313	7 568 730
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	3 200	0
Kinnisvara müük	8 064 956	7 568 730
Vahendusteenus	2 157	0
Kokku müügitulu	8 070 313	7 568 730

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2020	2019
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	7 029 457	6 716 753
Halduskulud	33 515	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	7 062 972	6 716 753

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	661	783
Lähetuskulud	200	199
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 557	2 722
Haldus-, auditeerimise ja konsultatsioonikulud	18 535	25 180
Transpordivahenditega seotud kulud	2 559	3 534
Kindlustus	1 502	1 702
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 014	34 120

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	58 057	48 000
Sotsiaalmaksud	19 336	16 032
Kokku tööjõukulud	77 393	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)

	2020	2019
Trahvid, viivised ja hüvitised	76 231	349
Muud	122	0
Kokku muud ärikulud	76 353	349

Lisa 18 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	23	22
Intressitulu laenudelt	54 282	45 086
Kokku intressitulud	54 305	45 108

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	146 912	104 005
Kokku intressikulud	146 912	104 005

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	627	0
Nõuete allahindlus	0	-330 000
Muud finantskulud	-750	-955
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-123	-330 955

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	2 301 184	0	2 179 193
Tütarettevõtjad	539 209	0	221 580	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	53 620	0	214 908

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Emaettevõtja	0	0	0	25 000	27 650	246	10%	EUR	2020-2023
Tütarettevõtjad									
Tütarettevõtjad	259 542	0	0	0	0	0	12%	NOK	2021

2019	Antud laenud	Antud laenu tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenu tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja									
Emaettevõtja	0	0	0	98 830	504 540	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	445 150	0	10-12%	EUR	2020

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	34 014	24 000

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline.

Tehingud emaettevõttega:

-Arvestatud intressikulud: 124 887 eurot (2019: 167 110 eurot), millest on kinnisvara ehitusega seotud kulutusi aruandeperioodil kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse 44 042 eurot (2019: 111 229 eurot).

Tehingud tütarvõttevõttega:

-Arvestatud intressitulud: 54 282 eurot (2019: 45 086 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 ettevõttevõttega:

-Arvestatud intressikulud: 0 eurot (2019: 18 563 eurot), millest on kinnisvara ehitusega seotud kulutusi aruandeperioodil kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse 0 eurot (2019: 10 439 eurot).

Nõuded seotud osapoolte vastu kajastuvad bilansikirjel "Nõuded ja ettemaksed" summas 539 209 eurot (2019: 221 580 eurot).

Tagamaks nõuete laekumine seotud osapooltelt summas 539 209 eurot seisuga 31.12.2020 on emaettevõtte Skinest Grupp AS väljastanud ettevõttele garantiikirja.

Kohustised seotud osapoolte ees kajastuvad bilansikirjetel "Laenukohustised" summas 1 410 198 eurot (2019: 1 412 848 eurot) ja "Võlad ja ettemaksed" summas 944 606 eurot (2019: 981 253 eurot).

Tegevjuhtkonnale arvestatud tasud on esitatud kasumiaruandes kirjel „Tööjõukulud“.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2021

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA PIIR	Juhatuse liige	25.06.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Arendus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Skinest Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020 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 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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

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 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 auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusel. 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 arvamusel 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

Aktsiaselts BDO Eesti

Auditoorettevõtja tegevusloa number 1

Veskiposti tn 2, Tallinn, Harju maakond, 10138

25.06.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SVEN SILING	Vandeaudiitor	25.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	726 293
Kokku	979 101
Jaotamine	
Kokku	979 101

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	252 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	726 293
Kokku	979 101
Jaotamine	
Kokku	979 101

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	8064956	99.93%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3200	0.04%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	2157	0.03%	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