

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: Skinest Keskus OÜ

registrikood: 12063081

tänavatalu nimi, Mõisa tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
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	2020	2019
Müügitulu	58 589	60 783
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,81	2.52

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

2021. aastal plaanib juhatus jätkata äripindade üüriga ning toitlustusettevõtte kõõgi opereerimisteenuse osutamisega.

Juhatusel liikmetele tasu ei makstud.

31.12.2020 seisuga ettevõtte omakapital ei vasta Äriseadustikus kehtestatud nõuetele. 2021. aastal Ettevõtte juhatus plaanib viia omakapital vastavusse Äriseadustiku nõuetega omakapitali koosseisus moodustatud muu reserviga emaettevõtte intressi-ja laenukohustise arvelt.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 181	207	2
Nõuded ja ettemaksed	70 137	181 071	3
Varud	468 926	468 926	
Kokku käibevarad	540 244	650 204	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500	
Kokku põhivarad	2 500	2 500	
Kokku varad	542 744	652 704	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	297 985	258 780	7
Kokku lühiajalised kohustised	297 985	258 780	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	399 625	399 652	6
Kokku pikaajalised kohustised	399 625	399 652	
Kokku kohustised	697 610	658 432	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	8
Ülekurss	353 036	353 036	
Muu omakapital	1 032 847	1 032 847	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 395 111	-1 408 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-149 138	13 212	
Kokku omakapital	-154 866	-5 728	
Kokku kohustised ja omakapital	542 744	652 704	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	58 589	60 783	9
Mitmesugused tegevuskulud	-173 506	-13 301	10
Muud ärikulud	-256	-327	12
Ärikasum (kahjum)	-115 173	47 155	
Intressikulud	-33 968	-33 943	13
Muud finantstulud ja -kulud	3	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-149 138	13 212	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-149 138	13 212	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Skinest Keskus 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Vastavalt Raamatupidamise seaduse (edaspidi RPS) § 3 punktile 15 on OÜ Skinest Keskus väikeettevõtja ning on vastavalt RPS paragrahv 15 lg 2' koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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

Raha

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-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 edasisi 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 laenuid ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikulusid 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 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.

Tulud

2020. 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Arveldusarve	1 181	207
Kokku raha	1 181	207

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	69 725	69 725
Ostjatelt laekumata arved	232 382	232 382
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-162 657	-162 657
Ettemaksed	412	412
Tulevaste perioodide kulud	412	412
Kokku nõuded ja ettemaksed	70 137	70 137
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 226	1 120
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 226	1 120

Lisa 5 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
12103389	SHEN DAO OÜ		Tervishoiualad	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020
SHEN DAO OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused	399 625		399 625		8,5%	EUR	2022
Pikaajalised laenud kokku	399 625		399 625				
Laenukohustised kokku	399 625		399 625				
	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 080	2 080	
Maksuvõlad	2 226	2 226	4
Muud võlad	284 667	284 667	
Intressivõlad	284 116	284 116	
Muud viitvõlad	551	551	
Saadud ettemaksed	9 012	9 012	
Tulevaste perioodide tulud	6 012	6 012	
Muud saadud ettemaksed	3 000	3 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	297 985	297 985	

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	58 589	60 783
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	58 589	60 783
Kokku müügitulu	58 589	60 783
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumi üürile andmine	51 403	51 338
Haldusteenused	7 186	9 445
Kokku müügitulu	58 589	60 783

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused bürookulud	9 193	11 658
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	162 657	0
Pangateenused	10	8
Kindlustuse ja muud kulud	1 646	1 635
Kokku mitmesugused tegevuskulud	173 506	13 301

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Muud	256	327
Kokku muud ärikulud	256	327

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	33 968	33 943
Kokku intressikulud	33 968	33 943

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	31.12.2019
	Kohustised	Kohustised
Tütarettevõtjad	6 012	3 271

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	2019
	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste müügid
Tütarettevõtjad	9 404	9 445

OÜ Skinest Keskus aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- a. emaettevõtet (ning emaettevõtte omanikke);
- b. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- c. tegev-ja kõrgemat juhtkonda;
- d. tütarettevõtet

2020. a arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intressikulu 33 992 EUR, (2019:27 176 EUR).

2020. a arvestati samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtjalt saadud laenudelt intressikulu 0 EUR, (2019: 6 794 EUR).

2020. a arvestati olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudelt intressikulu 0.00 EUR, (2019: 0.00 EUR).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.12.2021

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DARJA BOLŠAKOVA	Juhatuse liige	16.12.2021
SERGEI JAKOVLEV	Juhatuse liige	16.12.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 395 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-149 138
Kokku	-1 544 249

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	58589	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6788070
E-posti aadress	info@skinest.ee