

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Skinest Keskus OÜ

registrikood: 12063081

tänavatalu 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	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	2021	2020
Müügitulu	54 504	58 589
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	14,35	1.81

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

2022. aastal plaanib juhatus jätkata äripindade üüriga. Suurimad üüripinnad antakse rendile toitlustusettevõttele. Lisaks sellele omab ettevõtte oma kinnisvaraportfellis ilu- ja massaažisalongi üüripindasi. Järgmisel aastal plaanib juhatus kinnisvaraportfelli suurendamist.

Skinest Keskus OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel ei ole aruandeperioodil ei tasustatud. Aruandeaastal osaühingul töötajaid polnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	24 862	1 181	2
Nõuded ja ettemaksed	93 617	70 137	3
Varud	468 926	468 926	
Kokku käibevarad	587 405	540 244	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500	
Kokku põhivarad	2 500	2 500	
Kokku varad	589 905	542 744	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	40 926	297 985	6
Kokku lühiajalised kohustised	40 926	297 985	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	399 625	399 625	7
Kokku pikaajalised kohustised	399 625	399 625	
Kokku kohustised	440 551	697 610	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	
Ülekurss	353 036	353 036	
Muud reservid	1 337 630	1 032 847	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 544 248	-1 395 111	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-564	-149 138	
Kokku omakapital	149 354	-154 866	
Kokku kohustised ja omakapital	589 905	542 744	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	54 504	58 589
Muud äritulud	169	0
Mitmesugused tegevuskulud	-21 011	-173 506
Muud ärikulud	-259	-256
Ärikasum (kahjum)	33 403	-115 173
Intressikulud	-33 968	-33 968
Muud finantstulud ja -kulud	1	3
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-564	-149 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-564	-149 138

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Skinest Keskus 2021. 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 tegevust ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele 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 ebatähtsuste nõuete laekumist kajastatakse ebatähtsustel 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 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

2021. 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:

- Osajuhingu 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arveldusarve	24 862	1 181
Kokku raha	24 862	1 181

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	93 464	93 464
Ostjatelt laekumata arved	256 121	256 121
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-162 657	-162 657
Ettemaksed	153	153
Tulevaste perioodide kulud	153	153
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 617	93 617
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	609	2 226
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	609	2 226

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12103389	SHEN DAO OÜ	Eesti	Tervishoiualad	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
SHEN DAO OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	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				
	31.12.2020	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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 157	4 157
Maksuvõlad	609	609
Muud võlad	13 301	13 301
Intressivõlad	13 301	13 301
Saadud ettemaksed	22 859	22 859
Muud saadud ettemaksed	22 859	22 859
Kokku võlad ja ettemaksed	40 926	40 926
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 080	2 080
Maksuvõlad	2 226	2 226
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

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	54 504	58 589
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	54 504	58 589
Kokku müügitulu	54 504	58 589
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumi üürile andmine	35 270	51 403
Haldusteenused	19 234	7 186
Kokku müügitulu	54 504	58 589

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	2 000	0
Mitmesugused bürookulud	17 182	9 193
Riiklikud ja kohalikud maksud	1 818	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	162 657
Pangateenused	11	10
Kindlustuse ja muud kulud	0	1 646
Kokku mitmesugused tegevuskulud	21 011	173 506

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	51	0
Muud	208	256
Kokku muud ärikulud	259	256

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	33 968	33 968
Kokku intressikulud	33 968	33 968

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	8 342	6 012
Kokku võlad ja ettemaksed	8 342	6 012

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	399 625	399 625	33 968
Kokku laenukohustised	399 625	399 625	33 968

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	399 625	399 625	33 968
Kokku laenukohustised	399 625	399 625	33 968

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	4 667	9 404
Kokku müüdnud	4 667	9 404

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

2021. a arvestati emaettevõttelt saadud laenudelt intressikulu 33 968 EUR, (2020:33 992 EUR).

Vabatahtlikku reservkapitali moodustav mitterahaline sissemakse, milleks on emaettevõtjalt saadud arvestatud intressivõlg summas 304783 eurot, on ettevõttele üle antud. Bilansis kajastatakse seda sissemakset omakapitalis real „Muud reservid“.

2021. a arvestati samasse konsolideerimisgruppi kuuluva ettevõtjalt saadud laenudelt intressikulu 0 EUR, (2020: 0 EUR).

2021. a arvestati olulise osalusega juriidilisest isikust omanikelt saadud laenudelt intressikulu 0.00 EUR, (2020: 0.00 EUR).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2022

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DARJA BOLŠAKOVA	Juhatuse liige	21.06.2022
SERGEI JAKOVLEV	Juhatuse liige	21.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 544 248
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-564
Kokku	-1 544 812

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	54504	100.00%	Jah

Sidevahendid

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