

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Muud nõuded	11
Lisa 8 Laenunõuded	11
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. 2021. aasta peamine arendus oli Uus-Hollandi elurajoon. 2021. aasta müügitulu moodustab arenduse teise elamu müük. Majandusaastal alustati kolmanda ja neljanda hoone ehitamisega. Venemaa agressioon Ukrainas on mõjutanud mitme ala tarneahelad. Mitmete ehitusmaterjalide tootjad peavad leidma uued tooraine tarnijad. Võib tekkida mõne materjali ajutine defitsiit ja sellega seoses ka hinnatõus, mis on mõne materjali puhul juba realiseerunud. Sellised põhjused võivad ehitusobjektidel seisakuid tekitada ja ehituse hinda tõsta. Skinest Arendus OÜ on koos ehituse peatöövõtjaga püüdnud materjalide defitsiidi riski võimalikult suures mahu maandada.

Järgnevatel perioodidel jätkab ettevõtte kinnisvara arendusega.

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

TULUD, KULUD JA KASUM

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Müügitulu	2 523 506	8 070 313
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.88	8.20

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	229 438	645 404	2
Nõuded ja ettemaksed	2 251 563	601 244	3, 7, 8
Varud	3 884 077	3 690 394	4
Kokku käibevarad	6 365 078	4 937 042	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 500	1 500	6
Materiaalsed põhivarad	0	1 185	
Kokku põhivarad	1 500	2 685	
Kokku varad	6 366 578	4 939 727	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 262 670	198 830	9
Võlad ja ettemaksed	2 114 620	287 690	10
Eraldised	0	115 550	
Kokku lühiajalised kohustised	3 377 290	602 070	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	725 728	1 911 368	9
Võlad ja ettemaksed	982 843	1 444 688	10
Kokku pikaajalised kohustised	1 708 571	3 356 056	
Kokku kohustised	5 085 861	3 958 126	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	11
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	979 101	252 808	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 116	726 293	
Kokku omakapital	1 280 717	981 601	
Kokku kohustised ja omakapital	6 366 578	4 939 727	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 523 506	8 070 313	12
Muud äritulud	50 605	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 103 703	-7 062 972	13
Mitmesugused tegevuskulud	-67 587	-33 014	14
Tööjõukulud	-64 032	-77 393	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 185	-1 558	
Muud ärikulud	-1 971	-76 353	
Ärikasum (kahjum)	335 633	819 023	
Intressitulud	102 447	54 305	16
Intressikulud	-153 471	-146 912	17
Muud finantstulud ja -kulud	14 507	-123	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	299 116	726 293	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 116	726 293	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skinest Arendus OÜ 2021. 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 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 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte valitseva mõju all on üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõtte on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamiku juhatuse või nõukogu liikmetest.

Osalus tütarettevõttes on bilansis kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Skinest Arendus OÜ on raamatupidamise seaduse § 29 lg 5 alusel vabastatud konsolideeritud aruande koostamisest, kuna kõik ettevõtte osad kuuluvad konsolideerimisgruppi Skinest Grupp AS, mis koostab ja avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande.

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 individuaalmaksumuse meetodit.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud kinnisvara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse 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 õiglasel 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 (ning emaettevõtte üle valitsevat mõju omavad isikud);
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- tegev- ja kõrgem juhtkond;
- tütarettevõtte;
- eespool loetletud isikute valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31.detsembri 2021 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)

	31.12.2021	31.12.2020
Arvelduskontod	224 922	640 706
Kassa	4 516	4 698
Kokku raha	229 438	645 404

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	489	489	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 485	38 485	0	0	5
Laenuõuded	2 008 177	2 008 177	0	0	8, 19
Muud nõuded	196 773	196 773	0	0	
Intressinõuded	196 773	196 773	0	0	7, 19
Ettemaksed	7 639	7 639	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	537	537	0	0	
Muud makstud ettemaksed	7 102	7 102	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 251 563	2 251 563	0	0	

	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	
Laenuõuded	445 202	445 202	0	0	8, 19
Muud nõuded	94 007	94 007	0	0	
Intressinõuded	94 007	94 007	0	0	7, 19
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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang	3 495 080	1 616 660
Lõpetamata projektid	3 495 080	1 616 660
Valmistoodang	388 997	2 073 734
Kinnisvara	388 997	2 073 734
Kokku varud	3 884 077	3 690 394

Varudena on kajastatud edasimüügiks arendatav kinnisvara.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	38 416	0	0	2 903
Üksikisiku tulumaks	0	794	0	794
Erisoodustuse tulumaks	0	139	0	40
Sotsiaalmaks	0	1 387	0	1 387
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Ettemaksukonto jääk	69		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	38 485	2 368	0	5 172

Maksude ettemaksed on kajastatud nõuete ja ettemaksete koosseisus (lisa 3), maksuvõlad on kajastatud võlgade koosseisus (lisa 8).

Lisa 6 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
1954710	Skinest Norge OÜ	Eesti	kinnisvara	60	60
915574394	Skinest Bygg AS	Norra	kinnisvara	60	60
92166879	Citygroup Norway AS	Norra	kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
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 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	196 773	196 773	0	0	
Intressinõuded	196 773	196 773	0	0	3
Kokku muud nõuded	196 773	196 773	0	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressinõuded	94 007	94 007	0	0	
Intressinõuded	94 007	94 007	0	0	3
Kokku muud nõuded	94 007	94 007	0	0	

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	2 008 177	2 008 177	0	0	5-12%	EUR, NOK	2022	3
Laenunõuded	2 008 177	2 008 177	0	0				

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	445 202	445 202	0	0	5-12%	EUR	2021	3
Laenunõuded	445 202	445 202	0	0				

Lisa 9 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 laenud	1 988 398	1 262 670	725 728	0	10-12%	EUR	2022-2023
Pikaajalised laenud kokku	1 988 398	1 262 670	725 728	0			
Laenukohustised kokku	1 988 398	1 262 670	725 728	0			
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud 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			

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	166 219	166 219	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 178	3 178	0	0	
Maksuvõlad	2 368	2 368	0	0	5
Muud võlad	1 633 855	651 012	982 843	0	
Intressivõlad	1 631 693	648 850	982 843	0	
Muud viitvõlad	2 162	2 162	0	0	
Saadud ettemaksed	1 289 780	1 289 780	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 289 780	1 289 780	0	0	
Muud	2 063	2 063	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 097 463	2 114 620	982 843	0	

	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	5
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	

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas seisuga 31.12.2021 1 278 217 eurot (2020: 979 101 eurot).

Bilansipäeva seisuga oleks omanikele võimalik maksimaalselt netodividendina välja maksta 1 022 574 eurot (2020: 783 281 eurot).

Dividendide väljamaksmisel tuleks tasuda tulumaksu summas 255 643 eurot (2020: 195 820 eurot).

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 523 506	8 070 313
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 523 506	8 070 313
Kokku müügitulu	2 523 506	8 070 313
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	4 000	3 200
Kinnisvara müük	2 514 605	8 064 956
Vahendusteenus	4 901	2 157
Kokku müügitulu	2 523 506	8 070 313

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	2 084 604	7 029 457
Halduskulud	19 099	33 515
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 103 703	7 062 972

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Mitmesugused bürookulud	723	661
Lähetuskulud	472	200
Koolituskulud	199	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 305	9 557
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	9 550	0
Haldus-, auditeerimise ja konsultatsioonikulud	42 220	18 535
Transpordivahenditega seotud kulud	4 272	2 559
Kindlustus	846	1 502
Kokku mitmesugused tegevuskulud	67 587	33 014

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	48 000	58 057
Sotsiaalmaksud	16 032	19 336
Kokku tööjõukulud	64 032	77 393
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)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	138	23
Intressitulu laenudelt	102 309	54 282
Kokku intressitulud	102 447	54 305

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	153 471	146 912
Kokku intressikulud	153 471	146 912

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	14 507	627
Muud finantskulud	0	-750
Kokku muud finantstulud ja -kulud	14 507	-123

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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	904 772	539 209	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 300 178	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 204 950	539 209	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	142 670	98 830	
Kokku laenukohustised	142 670	98 830	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	17 927	16 363	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	53 620	0	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	152 788	152 788	
Kokku võlad ja ettemaksed	224 335	169 151	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	625 728	691 368	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	620 000	
Kokku laenukohustised	625 728	1 311 368	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	387 708	326 699	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	579 069	601 544	
Kokku võlad ja ettemaksed	966 777	928 243	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	181 855	259 542	0	445 202	54 282	3
Kokku antud laenud	181 855	259 542	0	445 202	54 282	
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	445 202	247 133	0	708 177	101 067	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 300 000	0	1 300 000	712	3
Kokku antud laenud	445 202	1 547 133	0	2 008 177	101 779	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	792 848	25 000	27 650	790 198	62 887	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	620 000	0	0	620 000	62 000	
Kokku laenukohustised	1 412 848	25 000	27 650	1 410 198	124 887	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	790 198	0	21 800	768 398	62 573	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	620 000	0	620 000	0	31 145	
Kokku laenukohustised	1 410 198	0	641 800	768 398	93 718	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	24 000	34 014

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline.

Tegevjuhtkonnale arvestatud tasud on esitatud kasumiaruandes kirjel „Tööjõukulud“.

Tehingud emaettevõtjatega:

-Arvestatud intressikulud: 62 573 eurot (2020: 62 887 eurot), millest on kinnisvara ehitusega seotud kulutusi aruandeperioodil kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse 0 eurot (2020: 593 eurot).

Tehingud teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjatega:

-Arvestatud intressikulud: 31 145 eurot (2020: 62 000 eurot), millest on kinnisvara ehitusega seotud kulutusi aruandeperioodil kapitaliseeritud varude soetusmaksumusse 12 518 eurot (2020: 43 448 eurot).

Lisa 20 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Venemaa Föderatsioon alustas 24.02.2022 laiaulatuslikku sõjalist kallaletungi Ukrainale, mis 2021. aasta majandusaasta aruande koostamise seisuga jätkuvalt kestab. Ettevõtte juhatus on hinnanud aruandekuupäeva järgse sündmusena Ukraina sõja võimalikku mõju ettevõtte finantsaruannetele ning ettevõtte tegevuse jätkuvusele, sealhulgas on hinnatud rahvusvahelise kogukonna poolt Venemaa suhtes rakendatud sanktsioonide paketi võimalikku mõju.

Juhtkonna hinnangul ei põhjusta Ukraina sõda 31.12.2021 seisuga ettevõttele olulist tegevuse jätkuvuse riski.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.10.2022

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA PIIR	Juhatuse liige	31.10.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Arendus OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Skinest Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 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 31.12.2021 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 arvestusekspertide 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie 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 lahkneb oluliselt 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 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 arvamus 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 järelduse, et ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsed kahtlused 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/

Indrek Alliksaar
Vandeauditori number 446

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
03.11.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	03.11.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	979 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 116
Kokku	1 278 217
Jaotamine	
Kokku	1 278 217

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	979 101
Aruandeaasta kasum (kahjum)	299 116
Kokku	1 278 217
Jaotamine	
Kokku	1 278 217

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	2514605	99.65%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	4901	0.19%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4000	0.16%	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