

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Skinest Keskus OÜ

registrikood: 12063081

tänavatänu nimi, Mõisa tn 4
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 11 Muud ärikulud	11
Lisa 12 Intressikulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
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	2022	2021
Müügitulu	69 294	54 504
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	1,49	14.35

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

2023. aastal plaanib juhatuse jätkata äripindade üüriga. Suurimad üüripinnad antakse rendile toitlustusettevõttele. Lisaks sellele omab ettevõtte oma kinnisvaraportfellis ilu- ja massaažisalongi üüripindasi. Järgmisel aastal plaanib juhatuse kinnisvaraportfelli suurendamist.

Skinest Keskus OÜ juhatuse koosneb kahest liikmest. Juhatuse liikmet aruandeperioodil ei tasustatud. Aruandeaastal osaühingul töötajaid polnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	40 181	24 862	2
Nõuded ja ettemaksed	85 361	93 617	3
Varud	0	468 926	
Kokku käibevarad	125 542	587 405	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 500	2 500	5
Kinnisvarainvesteeringud	530 000	0	
Materiaalsed põhivarad	795 000	0	
Kokku põhivarad	1 327 500	2 500	
Kokku varad	1 453 042	589 905	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	84 348	40 926	7
Kokku lühiajalised kohustised	84 348	40 926	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 180 000	399 625	6
Kokku pikaajalised kohustised	1 180 000	399 625	
Kokku kohustised	1 264 348	440 551	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	8
Ülekurss	353 036	353 036	
Muud reservid	1 337 630	1 337 630	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 544 812	-1 544 248	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 340	-564	
Kokku omakapital	188 694	149 354	
Kokku kohustised ja omakapital	1 453 042	589 905	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	69 294	54 504	9
Muud äritulud	0	169	
Mitmesugused tegevuskulud	-30 437	-21 011	10
Muud ärikulud	-238	-259	12
Ärikasum (kahjum)	38 619	33 403	
Intressikulud	-60 356	-33 968	13
Muud finantstulud ja -kulud	61 077	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	39 340	-564	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 340	-564	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Skinest Keskus 2022. 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 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 laekavas 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

2022. 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 tütarettevõtjaid 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arveldusarve	40 181	24 862
Kokku raha	40 181	24 862

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	85 146	85 146
Ostjatelt laekumata arved	247 803	247 803
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-162 657	-162 657
Ettemaksed	215	215
Tulevaste perioodide kulud	215	215
Kokku nõuded ja ettemaksed	85 361	85 361
	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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	665	609
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	665	609

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12103389	SHEN DAO OÜ	Eesti	TervishoiualaD	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	31.12.2022
SHEN DAO OÜ	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	2 500

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused	380 000		380 000		8,5%	EUR	2025
Pikaajalised laenukohustused	800 000		800 000		6 %	EUR	2032
Pikaajalised laenud kokku	1 180 000		1 180 000				
Laenukohustised kokku	1 180 000		1 180 000				

	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				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 104	2 104	
Maksuvõlad	665	665	4
Muud võlad	56 720	56 720	
Intressivõlad	56 720	56 720	
Saadud ettemaksed	24 859	24 859	
Muud saadud ettemaksed	24 859	24 859	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 348	84 348	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
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	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	69 294	54 504
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	69 294	54 504
Kokku müügitulu	69 294	54 504
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumi üürile andmine	42 080	35 270
Haldusteenused	27 214	19 234
Kokku müügitulu	69 294	54 504

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	0	2 000
Mitmesugused bürookulud	27 770	17 182
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 653	1 818
Pangateenused	14	11
Kindlustuse ja muud kulud	0	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	30 437	21 011

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	51
Muud	238	208
Kokku muud ärikulud	238	259

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	60 356	33 968
Kokku intressikulud	60 356	33 968

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	SKINEST RAIL AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	EESTI

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	8 342	8 342
Kokku võlad ja ettemaksed	8 342	8 342

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	399 625	800 000	19 625	1 180 000	60 356
Kokku laenukohustised	399 625	800 000	19 625	1 180 000	60 356

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	4 667
Kokku müüdid	0	4 667

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2023

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI JAKOVLEV	Juhatuse liige	15.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 544 812
Aruandeaasta kasum (kahjum)	39 340
Kokku	-1 505 472

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	69294	100.00%	Jah

Sidevahendid

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