

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Skinest Arendus OÜ

registrikood: 12661451

tänavanimi: Mõisa tn 4

maja 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	9
Lisa 4 Varud	9
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 7 Laenunõuded	11
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Olulised käibevara allahindlused	14
Lisa 16 Intressitulud	14
Lisa 17 Intressikulud	14
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Ettevõtte on asutatud 2014. aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük. 2022. aasta peamine arendus oli Uus-Hollandi elurajoon. 2022. aasta müügitulu moodustab arenduse teise elamu müük. Majandusaastal jätkati kolmanda ja neljanda hoone ehitamisega.

Ettevõtte äritegevuses ei esine märgatavat hooajalisust või majandustegevuse tsüklilisust. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulist keskkonna- ja sotsiaalset mõju. Ettevõtte ei ole teinud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte aruandeaastal ning ei plaani neid järgmistel aastatel.

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	2022	2021
Müügitulu	292 193	2 523 506
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	1.43	1.88

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	101 127	229 438	2
Nõuded ja ettemaksed	784 224	2 251 563	3
Varud	9 266 059	3 884 077	4, 15
Kokku käibevarad	10 151 410	6 365 078	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 500	1 500	6
Kokku põhivarad	1 500	1 500	
Kokku varad	10 152 910	6 366 578	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 328 570	1 262 670	8
Võlad ja ettemaksed	3 755 304	2 114 620	9
Kokku lühiajalised kohustised	7 083 874	3 377 290	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	3 042 728	725 728	8
Võlad ja ettemaksed	0	982 843	9
Kokku pikaajalised kohustised	3 042 728	1 708 571	
Kokku kohustised	10 126 602	5 085 861	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 278 217	979 101	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 254 409	299 116	
Kokku omakapital	26 308	1 280 717	
Kokku kohustised ja omakapital	10 152 910	6 366 578	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	292 193	2 523 506	11
Muud äritulud	4 104	50 605	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-429 766	-2 103 703	12
Mitmesugused tegevuskulud	-156 233	-67 587	13
Tööjõukulud	-64 032	-64 032	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 185	
Olulised käibevara allahindlused	-396 776	0	15
Muud ärikulud	-10 273	-1 971	
Ärikasum (kahjum)	-760 783	335 633	
Intressitulud	124 279	102 447	16
Intressikulud	-216 797	-153 471	17
Muud finantstulud ja -kulud	-401 108	14 507	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 254 409	299 116	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 254 409	299 116	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skinest Arendus OÜ 2022. 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 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- 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.

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 tööeest. 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. Finantskohustisi 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, 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 tulumaksukohustus, 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 äriolulistele 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 ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2022 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskontod	93 724	224 922
Kassa	4 516	4 516
Raha teel	2 887	0
Kokku raha	101 127	229 438

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	4 435	4 435	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	4 435	4 435	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	42 536	42 536	0	0	5
Laenunõuded	622 509	622 509	0	0	7,19
Muud nõuded	114 491	114 491	0	0	
Intressinõuded	114 491	114 491	0	0	19
Ettemaksed	253	253	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	253	253	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	784 224	784 224	0	0	

	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
Laenunõuded	2 008 177	2 008 177	0	0	7,19
Muud nõuded	196 773	196 773	0	0	
Intressinõuded	196 773	196 773	0	0	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	

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	9 001 742	3 495 080
Lõpetamata projektid	9 001 742	3 495 080
Valmistoodang	264 317	388 997
Kinnisvara	264 317	388 997
Kokku varud	9 266 059	3 884 077

Varudena on kajastatud edasimüügiks arendatav kinnisvara.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	28 552	0	38 416	0
Üksikisiku tulumaks	0	794	0	794
Erisoodustuse tulumaks	0	17	0	139
Sotsiaalmaks	0	1 387	0	1 387
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Ettemaksukonto jääk	13 984		69	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	42 536	2 246	38 485	2 368

Maksude ettemaksed on kajastatud nõuete ja ettemaksete koosseisus (lisa 3), maksuvõlad on kajastatud võlgade koosseisus (lisa 9).

Lisa 6 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
1954710	Skinest Norge OÜ	Eesti	kinnisvara	60	60
915574394	Skinest Bygg AS	Norra	kinnisvara	60	60
921668279	Citygroup Norway AS	Norra	kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
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 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	622 509	622 509	0	0	12%	EUR, NOK	2023
Laenunõuded	622 509	622 509	0	0			

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

2022. aastal on hinnatud alla nõuded tütarettevõtete vastu summas 362 972 eurot, sh intressinõuded summas 200 498 eurot ning laenunõuded summas 162 474 eurot. 2021. aastal allahindlusi ei tehtud.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenud	6 371 298	3 328 570	3 042 728	0	2,5-10%	EUR	2023-2024
Pikaajalised laenud kokku	6 371 298	3 328 570	3 042 728	0			
Laenukohustised kokku	6 371 298	3 328 570	3 042 728	0			

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud 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	2,5-10%	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			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	42 064	42 064	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 178	3 178	0	0	
Maksuvõlad	2 246	2 246	0	0	5
Muud võlad	1 809 390	1 809 390	0	0	
Intressivõlad	1 807 206	1 807 206	0	0	19
Muud viitvõlad	2 184	2 184	0	0	
Saadud ettemaksed	1 896 363	1 896 363	0	0	
Muud saadud ettemaksed	1 896 363	1 896 363	0	0	
Muud	2 063	2 063	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	3 755 304	3 755 304	0	0	

	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	19
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	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	1

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas seisuga 31.12.2022 23 808 eurot (2021: 1 278 217 eurot).

Bilansipäeva seisuga oleks omanikele võimalik maksimaalselt netodividendina välja maksta 19 046 eurot (2021: 1 022 574 eurot).

Dividendide väljamaksmisel tuleks tasuda tulumaksu summas 4 762 eurot (2021: 255 643 eurot).

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	292 193	2 523 506
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	292 193	2 523 506
Kokku müügitulu	292 193	2 523 506
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara rendile andmine	0	4 000
Kinnisvara müük	286 667	2 514 605
Vahendusteenus	5 526	4 901
Kokku müügitulu	292 193	2 523 506

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	286 562	2 084 604
Halduskulud	15 169	19 099
Turustuskulud	128 035	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	429 766	2 103 703

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused bürookulud	1 797	723
Lähetuskulud	0	472
Koolituskulud	0	199
Riiklikud ja kohalikud maksud	14 713	9 305
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	9 550
Haldus-, auditeerimise ja konsultatsioonikulud	133 582	42 220
Transpordivahenditega seotud kulud	4 554	4 272
Kindlustus	1 539	846
Muud	48	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	156 233	67 587

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	48 000	48 000
Sotsiaalmaksud	16 032	16 032
Kokku tööjõukulud	64 032	64 032
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	2	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Lisa 15 Olulised käibevara allahindlused

(eurodes)

	2022	2021
Varude allahindlus ja mahakandmine	396 776	0
Kokku olulised käibevara allahindlused	396 776	0

Varude hindamine toimub individuaalselt objektide (kinnistu või ehitis) kaupa. Igale objektile koostatakse tema eripärast (kasutamise sihtotstarve ja kehtiv/kehtestamisel olev ehitusõigus) tulenev äriplaan ning võrreldakse objekti kulusid võimalike tuludega. Juhul, kui objekti kulud ületavad objekti realiseerimisel saadavat tulu (neto realiseerimisväärtus), hindab ettevõtte tulusid ületava kulude summa ulatuses varasid alla. Tulenevalt ehitusturu volatiilsusest ning kinnisvaraturu varasemast madalamast likviidsusest on 2022. aastal varusid allahinnatud nende netto realiseerimisväärtuseni 396 776 euro võrra. 2021. aastal lõpetamata- ja valmistoodangu varudele allahindlusi ei tehtud.

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	61	138	
Intressitulu laenudelt	124 218	102 309	19
Kokku intressitulud	124 279	102 447	

Lisa 17 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	216 797	153 471	19
Kokku intressikulud	216 797	153 471	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-38 136	14 507
Nõuete allahindlus	-362 972	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-401 108	14 507

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	737 000	904 772	3
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 300 178	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	737 000	2 204 950	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	128 570	142 670	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	700 000	0	8
Kokku laenukohustised	828 570	142 670	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	468 208	17 927	9
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	671 178	53 620	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	152 788	152 788	9
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	509 723	0	9
Kokku võlad ja ettemaksed	1 801 897	224 335	

PIKAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	625 728	625 728	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 417 000	0	8
Kokku laenukohustised	3 042 728	625 728	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	387 708	9

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	579 069	9
Kokku võlad ja ettemaksed	0	966 777	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	445 202	247 133	0	708 177	101 597	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	1 300 000	0	1 300 000	712	7
Kokku antud laenud	445 202	1 547 133	0	2 008 177	102 309	16

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõttjad	708 177	108 695	194 363	622 509	123 684	7
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	1 300 000	0	1 300 000	0	534	7
Kokku antud laenud	2 008 177	108 695	1 494 363	622 509	124 218	16

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	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	620 000	0	620 000	0	31 145	8
Kokku laenukohustised	1 410 198	0	641 800	768 398	93 718	17

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	768 398	0	14 100	754 298	62 573	8
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	2 417 000	0	2 417 000	38 490	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	700 000	0	700 000	70 000	8
Kokku laenukohustised	768 398	3 117 000	14 100	3 871 298	171 063	17

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	500	0	0	0	0
Kokku ostetud	0	500	0	0	0	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	24 000	24 000

2022. aastal on hinnatud alla nõuded tütarettevõtete vastu summas 362 972 eurot, sh intressinõuded summas 200 498 eurot ning laenunõuded summas 162 474 eurot. 2021. aastal allahindlusi ei tehtud.

Tütarettevõtjatele antud laenude tagasimaksed sisaldavad antud laenu põhiosa allahindlust ning ümberhindlusi valuutakursi muutusest.

Ettevõtte juhatus on üheliikmeline.

Tegevjuhtkonnale arvestatud tasud on esitatud kasumiaruandes kirjel „Tööjõukulud“.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.11.2023

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA PIIR	Juhatuse liige	16.11.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Skinest Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022 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 31.12.2022 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 arvestuseksperptide 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 arvamust. 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 arvamuse 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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
Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Narva mnt 5, Tallinn, Harju maakond, 10117
17.11.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	17.11.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 278 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 254 409
Kokku	23 808
Jaotamine	
Kokku	23 808

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 278 217
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 254 409
Kokku	23 808
Jaotamine	
Kokku	23 808

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	286667	98.11%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	5526	1.89%	Ei

Sidevahendid

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