

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Varud	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 Intressitulud	14
Lisa 16 Intressikulud	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Lisa 19 Tegevuse jätkuvus	16
Aruande allkirjad	18
Vandeauditori aruanne	19

Tegevusaruanne

Ettevõtte on asutatud 2014. aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus ja müük. 2023. aasta peamine arendus oli Uus-Hollandi elurajoon. 2023. 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	2023	2022
Müügitulu	607 944	292 193
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.96	1.43

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte omakapital negatiivne, mis on tingitud asjaolust, et ehitusjärgus olevate korterite müüki on oodata 2024. aastal. Majandusraskuste korral on emaettevõtte valmis ettevõtet toetama, kuna ettevõtte jääb ka tulevikus kontserni koosseisu ja saab käibekapitali juhtimisel toetuda kontserni poolt tagatavale likviidsusele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	336 100	101 127	2
Nõuded ja ettemaksed	812 910	784 224	3
Varud	11 033 494	9 266 059	5
Kokku käibevarad	12 182 504	10 151 410	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 500	1 500	6
Kokku põhivarad	1 500	1 500	
Kokku varad	12 184 004	10 152 910	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 867 298	3 328 570	8
Võlad ja ettemaksed	4 795 810	3 755 304	9
Kokku lühiajalised kohustised	12 663 108	7 083 874	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	3 042 728	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	3 042 728	
Kokku kohustised	12 663 108	10 126 602	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	10
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 808	1 278 217	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-505 412	-1 254 409	
Kokku omakapital	-479 104	26 308	
Kokku kohustised ja omakapital	12 184 004	10 152 910	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	607 944	292 193	11
Muud äritulud	82	4 104	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-571 237	-429 766	12
Mitmesugused tegevuskulud	-68 601	-156 233	13
Tööjõukulud	-64 032	-64 032	14
Olulised käibevara allahindlused	0	-396 776	
Muud ärikulud	-8 260	-10 273	
Ärikasum (kahjum)	-104 104	-760 783	
Intressitulud	122 208	124 279	15
Intressikulud	-436 416	-216 797	16
Muud finantstulud ja -kulud	-87 100	-401 108	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-505 412	-1 254 409	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-505 412	-1 254 409	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Skinest Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel. 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 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtet 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 koos selle tütarettevõtetega Skinest Norge OÜ ja Citygroup Norway AS moodustab konsolideerimisgrupi, mis raamatupidamise seaduses sätestatud klassifikatsiooni järgi liigitub väikeseks konsolideerimisgrupiks. Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lõikele 2 on väikesed konsolideerimisgrupid vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest, mistõttu ei ole Skinest Norge OÜ ja Citygroup Norway AS finantsaruanded konsolideeritud rida-realt.

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 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.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases 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 äriiliste 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 2023 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	332 195	93 724
Kassa	3 905	4 516
Raha teel	0	2 887
Kokku raha	336 100	101 127

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	779	779	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	779	779	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 806	15 806	0	0	4
Laenunõuded	600 229	600 229	0	0	7, 18
Muud nõuded	188 682	188 682	0	0	
Intressinõuded	188 682	188 682	0	0	18
Ettemaksed	7 414	7 414	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	382	382	0	0	
Muud makstud ettemaksed	7 032	7 032	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	812 910	812 910	0	0	

	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	4
Laenunõuded	622 509	622 509	0	0	7, 18
Muud nõuded	114 491	114 491	0	0	
Intressinõuded	114 491	114 491	0	0	18
Ettemaksed	253	253	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	253	253	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	784 224	784 224	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	38 977	28 552	0
Üksikisiku tulumaks	0	794	0	794
Erisoodustuse tulumaks	0	47	0	17
Sotsiaalmaks	0	1 387	0	1 387
Töötuskindlustusmaksed	0	48	0	48
Ettemaksukonto jääk	15 806		13 984	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15 806	41 253	42 536	2 246

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

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	10 965 852	9 001 742
Lõpetamata projektid	10 965 852	9 001 742
Valmistoodang	67 642	264 317
Kinnisvara	67 642	264 317
Kokku varud	11 033 494	9 266 059

Varudena on kajastatud edasimüügiks arendatav kinnisvara.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12954710	Skinest Norge OÜ	Eesti	kinnisvara	60	60
915574394	Skinest Bygg AS	Norra	kinnisvara	60	0
921668279	Citygroup Norway AS	Norra	kinnisvara	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
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

2023. aastal otsustati ettevõtte Skinest Bygg AS tegevus lõpetada. Juhatus ei näe, et ettevõttes saaks lähiajal tegevust alustada. Seoses Skinest Bygg AS likvideerimisega lähevad kõik laenunõuded üle ettevõttele Citygroup Norway AS-le.

Lisa 7 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenunõuded	600 229	600 229	0	0	12%	EUR, NOK	2024
Laenunõuded	600 229	600 229	0	0			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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			

2023. aastal on hinnatud alla nõuded tütarettevõtete vastu summas 41 137 eurot (2022.aastal: 362 972 eurot), sh intressinõuded summas 41 137 eurot (2022.aastal: 200 498 eurot) ning laenunõuded summas 0 eurot (2022.aastal: 162 474 eurot).

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	7 867 298	7 867 298			2,5-10%	EUR	2024
Lühiajalised laenud kokku	7 867 298	7 867 298					
Laenukohustised kokku	7 867 298	7 867 298	0	0			
	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			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	130 308	130 308	0	0	
Võlad töövõtjatele	3 174	3 174	0	0	
Maksuvõlad	41 253	41 253	0	0	4
Muud võlad	2 245 891	2 245 891	0	0	
Intressivõlad	2 243 622	2 243 622	0	0	
Muud viitvõlad	2 269	2 269	0	0	
Saadud ettemaksed	2 375 184	2 375 184	0	0	
Muud saadud ettemaksed	2 375 184	2 375 184	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	4 795 810	4 795 810	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud 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	4
Muud võlad	1 809 390	1 809 390	0	0	
Intressivõlad	1 807 206	1 807 206	0	0	
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	

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	607 944	292 193
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	607 944	292 193
Kokku müügitulu	607 944	292 193
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	599 656	286 667
Vahendusteenus	8 288	5 526
Kokku müügitulu	607 944	292 193

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	517 522	286 562
Müügi eesmärgil ostetud teenused	7 886	7 427
Halduskulud	4 676	7 742
Turustuskulud	41 153	128 035
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	571 237	429 766

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	1 187	1 797
Riiklikud ja kohalikud maksud	17 775	14 713
Haldus-, auditeerimise ja konsultatsioonikulud	43 688	133 582
Transpordivahenditega seotud kulud	4 937	4 554
Kindlustus	1 014	1 539
Muud	0	48
Kokku mitmesugused tegevuskulud	68 601	156 233

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	48 000	48 000
Sotsiaalmaksud	16 032	16 032
Kokku tööjõukulud	64 032	64 032
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 15 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu hoiustelt	452	61	
Intressitulu laenudelt	121 756	124 218	18
Kokku intressitulud	122 208	124 279	

Lisa 16 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	436 416	216 797
Kokku intressikulud	436 416	216 797

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-45 963	-38 136
Nõuete allahindlus	-41 137	-362 972
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-87 100	-401 108

Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	Skinest Keskus 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	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	788 912	737 000	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	788 912	737 000	
Laenukohustised			
Emaettevõtja	867 298	128 570	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 700 000	0	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	800 000	700 000	
Kokku laenukohustised	5 367 298	828 570	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	540 589	468 208	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	899 891	671 178	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 068	212 068	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	582 545	509 723	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 235 093	1 861 177	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	0	625 728	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 417 000	
Kokku laenukohustised	0	3 042 728	
Võlad ja ettemaksed			
Kokku võlad ja ettemaksed	0	3 042 728	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	708 177	108 695	194 363	622 509	123 684	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 300 000	0	1 300 000	0	534	
Kokku antud laenud	2 008 177	108 695	1 494 363	622 509	124 218	15
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	622 509	20 715	42 995	600 229	121 756	
Kokku antud laenud	622 509	20 715	42 995	600 229	121 756	15

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	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 417 000	0	2 417 000	38 490	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	700 000	0	700 000	70 000	
Kokku laenukohustised	768 398	3 117 000	14 100	3 871 298	171 063	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	754 298	113 000	0	867 298	72 381	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 417 000	1 283 000	0	3 700 000	228 713	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	700 000	100 000	0	800 000	72 822	
Kokku laenukohustised	3 871 298	1 496 000	0	5 367 298	373 916	

OSTETUD	2023			2022		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	500	0	0	500	0
Kokku ostetud	0	500	0	0	500	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	24 000	24 000

2023. aastal on hinnatud alla nõuded tütarettevõtete vastu summas 41 137 eurot (2022.aastal: 362 972 eurot), sh intressinõuded summas 41 137 eurot (2022.aastal: 200 498 eurot) ning laenukohustused summas 0 eurot (2022.aastal: 162 474 eurot).

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“.

Lisa 19 Tegevuse jätkuvus

Skinest Arendus OÜ lühiajalised kohustused ületavad käibevara seisuga 31.12.2023 summas 480 604 eurot. Arvestades, et suurem osa lühiajalisest võlast on seotud ettevõtte ees laenude ja intresside pealt, ei eksisteeri juhtkonna hinnangul ebakindlust ettevõtte tegevuse jätkuvuse osas ning ettevõtte on võimeline realiseerima oma varasid ja täitma oma kohustusi normaalse äritegevuse käigus.

Seisuga 31.12.2023 on ettevõtte omakapital negatiivne, mis on tingitud asjaolust, et ehitusjärgus olevate korterite müüki on oodata 2024. aastal. Majandusraskuste korral on emaettevõtte valmis ettevõtet toetama, kuna ettevõtte jääb ka tulevikus kontserni koosseisu ja saab käibekapitali juhtimisel toetuda kontserni poolt tagatavale likviidsusele.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 08.04.2024

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAARIKA PIIR	Juhatuse liige	08.04.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Arendus OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Skinest Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab eespool mainitud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2023 varude koosseisus kajastatud edasimüügiks arendatav kinnisvara bilansilises väärtuses 10 965 tuhat eurot, mille osas esineb väärtuse võimalikule langusele viitavaid asjaolusid, kuna varude müügivalmidusse viimiseks vajalikud hinnangulised kulutused on planeeritud oluliselt suuremad. Ettevõtte juhtkond ei ole tuvastanud ega raamatupidamise aastaaruandes kajastanud nende varude neto realiseerimisväärtuse langust. Meil ei õnnestunud praktiliste auditi protseduuride käigus hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali nimetatud varude väärtuse ja potentsiaalse allahindluse osas seisuga 31.12.2023, millest tulenevalt ei olnud meil võimalik täpselt määratleda, mis ulatuses tulnuks korrigeerida varude bilansilist väärtust seisuga 31.12.2023 ning aruandeaasta finantstulemust.

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2023 kajastatud laenuõud summas 600 tuhat eurot ja intressinõud summas 189 tuhat eurot, mille osas esineb väärtuse langusele viitavaid märke ja mis tuleks vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 3 „Finantsinstrumendid“ alla hinnata finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Juhtkond ei ole meile esitanud vara väärtuse testi. Me ei suutnud saada alternatiivsete protseduuridega rahuldavaid andmeid määratlemaks, millises summas on nõuete korrigeeritud soetusmaksumus väiksem nende bilansilisest maksumusest ning millises summas oleks pidanud kajastama kahjumi väärtuse langusest või laekumise ebatõenäosusest tingitud allahindlusest. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, millisel määral on raamatupidamise aastaaruanne väärkajastatud, sealhulgas, mis summas tuleks korrigeerida aruandeaasta finantstulemust ja nõuete saldot seisuga 31.12.2023.

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 märkusega 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. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Nagu eespool lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud, oleks ettevõtte juhtkond pidanud hindama varude neto realiseerimisväärtust ja nõuete korrigeeritud soetusmaksumust. Meie järeldus on, et nende summade ja teabe osas, mida mõjutab asjaolu, et varude neto realiseerimisväärtust ja nõuete korrigeeritud soetusmaksumust ei hinnatud, on tegevusaruanne oluliselt väärkajastatud.

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 alusprintsibi 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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

09.04.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Arendus OÜ (registrikood: 12661451) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	09.04.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-505 412
Kokku	-481 604
Katmine	
Kokku	-481 604

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-505 412
Kokku	-481 604
Katmine	
Kokku	-481 604

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	599656	98.64%	Jah
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	8288	1.36%	Ei

Sidevahendid

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