

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ Skinest Air

registrikood: 12668192

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Mõisa tn 4

postisihthnumber: 13522

telefon: +372 6788070

e-posti aadress: info@skinest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Varud	14
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 9 Laenukohustised	18
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Osakapital	19
Lisa 12 Müügitulu	20
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	20
Lisa 14 Tööjõukulud	20
Lisa 15 Intressikulud	21
Lisa 16 Seotud osapooled	21
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	23
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	25
Lisa 21 Tegevuse jätkuvus	25
Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva	25
Aruande allkirjad	26
Vandeauditori aruanne	27

Tegevusaruanne

Skinest Air OÜ tegevusvaldkond hõlmab kinnisvaraarenduse, ehituse ja golfi opereerimisega tegelevate tütarettevõtete finantseerimist Gruusias.

Kontserni lisaks emaettevõttele kuuluvad järgmised tütarettevõttjad:

- Primera Golf and Residence LLC - 90%,
- Tbilisi Hills Development & Construction LLC - 100%,
- Tbilisi Hills Golf Management LLC - 100%
- Tbilisi Hills Hotel LLC - 100%.

Tbilisis paiknevas ja Skinest Rail ning FTT Golfi kaasosalusel arendatavas kinnisvaraarenduses „Tbilisi Hills“ valmis 2017. Aastal rahvusvahelistele standarditele vastav golfiväljak koos klubihoonega.

2023. aastal jätkasime teise neljakorralise korterelamu ning infrastruktuuri ehitamisega. Samuti jätkasime maatükkide, eramajade ning premium segmendi korterite müügiga. Projekti territooriumi kogupindala on 331 ha, millest 61 hektaril paikneb 18 rajaga golfiväljak, harjutusväljak ja golfi klubihoone koos restoraniga. Ülejäänud territooriumile kerkivad valdavalt ühepereelamud, paarismajad, villad ning korterelamud. Lisaks on detailplaneeringus ette nähtud kohad lasteaiale, koolile, SPA-hotellile, kauplusele ning laste- ja spordiväljakutele (tennis, korvpall, jalgpall jne.).

Kokku on kogu territooriumile võimalik rajada 3000 eluaset. „Tbilisi Hills“ on ainus omataoline kinnisvaraarendus nii Tbilisis kui kogu Gruusias.

Seda nii uudse kontseptsiooni, kui ka arendatava ala suuruse tõttu. Arvestades suurt arendusmahtu kujuneb projekti kogupikkuseks tõenäoliselt 10-20 aastat. Esimesed majad valmisid 2018. aasta lõpus.

Kogu elamurajoon on ühendatud gaasi-, elektri-, vee- ja muu vajaliku infrastruktuuriga. Territooriumile on ehitatud oma kastmisevee veehoidla koos pumpjamadega. Joogiveega ühenduse ehitamine lõpetati 2018. aastal.

Olulisemad 2023. aasta majandustegevused olid:

Golf

Golfi infrastruktuur sain valmis 2017. aastal. Samal aastal käivitati golfiväljaku teenused. Skinest Airile kuuluv tütarettevõtte Primera Golf & Residence täitis õigeaegselt kõik investeerimislepinguga Gruusia riigi ees võetud kohustused. Tbilisist ainult 20 minuti kaugusel asuv golfiväljak on kujunenud juba esimesel aastal Gruusia riigi olulisimaks golfiga seotud objektiks.

Lisaks on valmis ehitatud joogivee-, kastmisevee-, gaasi- ja elektritrassid, rajatud tsentraalne kanalisatsioon, kinnistule on rajatud kaks ligipääsu, kinnistut kogupikkuses läbiv nn. Main Avenue.

Kinnisvaraarendus

Välja on töötatud kogu kinnistu arenduse üldkontseptsioon, koostatud ja kehtestatud detailplaneering, projekteeritud ning valmis ehitatud golfiga seotud hooned, valmis projekteeritud ja ehitamisel on 5 eramutüüpi, paarismajad ja korterelamu, rajatud teevõrk ja muu taristu.

Nõudlus Gruusia kinnisvara turul püsib kõrgena nii elamispindade (korterite) kui ka maatükkide järele, mistõttu oodatakse järgmistel aastatel müügitulu kasvu.

Olulist hooajalisust ettevõtte äritegevuses ei esine.

2023. aastal oli kontsernis keskmiselt kokku 96 töötajat.

Aruandeperioodil arvestati kontserni juhtkonnale tasu 8 tuhat eurot.

Kontsern plaanib maksta dividende oma aktsionärile vabast rahavoost vastavalt vajadusele, kindlat dividendipoliitikat kontsernil ei ole.

2024. aastal toimus muutus kontserni omandistruktuuris - Skinest Rail AS sai Skinest Air OÜ ainuaktsionäriks.

2024. aasta lõpus sai kontsern oma ainuaktsionärikt pikaajalise laenu kõikide pangalaenude tagastamiseks.

Riskide juhtimine

Valuutarisk on risk, et finantsinstrumentide rahavood kõiguvad tulevikus vahetuskursi muutuste tõttu. Valuutariskivabadeks finantsvaradeks ja -kohustusteks loetakse euros nomineeritud finantsvarasid ja -kohustusi.

Finantsvarade ja kohustuste osas, mis on fikseeritud välisvaluutas, tagab Kontsern, et avatus valuutakursside kõikumistele hoitakse aktsepteeritaval tasemel, lähtudes valitsevast olukorrast. Selle saavutamiseks ostab ja müüb Kontsern vajadusel välisvaluutat

hetkehindadega, et toime tulla kursside lühiajaliste kõikumiste negatiivsete mõjudega.

Valuutaturud olid 2023. aastal peamiste Kontserni valuutade osas volatiilsed. Samas peamisteks valuutadeks on EUR või USD ning kontsern aktsepeerib EUR/USD paari valuutariski. Kontsern ei kasuta valuutakursiriskide maandamiseks tuletisinstrumente.

Intressimäära risk tekib Kontserni ujuva intressimääraga võlakohustustest ning seisneb ohus, et finantskulud suurenevad, kui intressimäärad tõusevad. Bilansipäevajärgselt on kontsern tagastanud pangale kõik laenud, millega piiras oma avatust intressimäärade suhtes.

Makromajanduslik keskkond

Kontserni tegevus peamiselt seotud Gruusiaga. Sellest tulenevalt on kontsern avatud Gruusia majandus- ja finantsturgudele, millel on areneva turu tunnused. Õigus-, maksu- ja regulatiivsed raamistikud arenevad edasi, kuid neid tõlgendatakse erinevalt ja muudetakse sageli, mis koos muude õiguslike ja maksualaste takistustega aitavad kaasa väljakutsetele, millega Gruusias tegutsevad üksused silmitsi seisavad.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab juhtkonna hinnangut Gruusia ärikeskkonna mõju kohta kontserni tegevusele ja finantsseisundile. Tulevane ärikeskkond võib juhtkonna hinnangust erineda.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 169	754	2
Nõuded ja ettemaksed	1 647	1 012	3
Varud	12 572	12 829	4
Kokku käibevarad	15 388	14 595	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 875	3
Kinnisvarainvesteeringud	43 297	43 297	7
Materiaalsed põhivarad	20 064	20 913	8
Immateriaalsed põhivarad	21	27	
Kokku põhivarad	63 382	66 112	
Kokku varad	78 770	80 707	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	13 930	44 942	9
Võlad ja ettemaksed	5 031	9 366	10
Kokku lühiajalised kohustised	18 961	54 308	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	48 419	12 958	9
Võlad ja ettemaksed	6 580	78	10
Kokku pikaajalised kohustised	54 999	13 036	
Kokku kohustised	73 960	67 344	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	1 266	1 266	11
Kohustuslik reservkapital	52	52	
Realiseerimata kursivahed	1 583	2 222	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 533	15 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 117	-6 117	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	5 317	13 073	
Vähemususalus	-507	290	
Kokku omakapital	4 810	13 363	
Kokku kohustised ja omakapital	78 770	80 707	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 615	5 241	12
Muud äritulud	195	17	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 210	-1 822	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 854	-1 237	13
Tööjõukulud	-1 456	-1 123	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 127	-900	8
Muud ärikulud	-33	-218	
Ärikasum (kahjum)	130	-42	
Intressitulud	42	134	
Intressikulud	-8 000	-7 035	15
Muud finantstulud ja -kulud	-86	123	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 914	-6 820	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 914	-6 820	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-7 117	-6 117	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-797	-703	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 914	-6 820
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	-639	3 448
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-639	3 448
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-8 553	-3 372
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	-7 692	-3 014
sh vähemusosaluse osa koondkasumist (-kahjumist)	-861	-358

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	130	-42
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 127	900
Muud korrigeerimised	291	939
Kokku korrigeerimised	1 418	1 839
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 239	-496
Varude muutus	258	-1 961
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	749	2 335
Kokku rahavood äritegevusest	3 794	1 675
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-753	-965
Laekunud intressid	42	134
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-711	-831
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	724	1 136
Saadud laenude tagasimaksed	-1 970	-2 120
Makstud intressid	-1 377	-1 324
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 623	-2 308
Kokku rahavood	460	-1 464
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	754	2 437
Raha ja raha ekvivalentide muutus	460	-1 464
Valuutakursside muutuste mõju	-45	-219
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 169	754

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Vähemusosalus	
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2021	1 266	52	-1 226	15 650	993	16 735
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		-6 117	-703	-6 820
Muud muutused omakapitalis			3 448			3 448
31.12.2022	1 266	52	2 222	9 533	290	13 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0		-7 117	-797	-7 914
Muud muutused omakapitalis			-639			-639
31.12.2023	1 266	52	1 583	2 416	-507	4 810

"Muud muutused omakapitalis" kajastatakse muu hulgas valuutakursside ümberhindamiste mõjud välismaiste tütarettevõtete puhul.

Välismaiste tütarettevõtete aruandeperioodi tulud ja kulud on ümber hinnatud nende arvestusvaluutast Kontserni arvestus- ja esitusvaluutasse (EUR) perioodi keskmise valuutakursi alusel. Varad ja kohustised on ümber hinnatud aruandekuupäeva kursi alusel.

Ümberhindlusest tekkinud kasumid ja kahjumid on kajastatud omakapitalis alamkirjel "Realiseerimata kursivahed".

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti finantsaruandluse standardi kohaselt. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Kontsern kasutab kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

OÜ Skinest Air (edaspidi: emaettevõtte) ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos: kontsern) finantsnäitajad on kontserni raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Kontserniettevõtete omavaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustised, tulud, kulud ning realiseerimata kasumid ja kahjumid on elimineeritud. Vähemusosalus emaettevõtte valitseva mõju all olevate tütarettevõtete tulemuses ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitalis eraldi kirjena. Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele. Välismaiste majandusüksuste tulude, kulude ja rahavoogude ümberarvestamisel välisvaluutast eurodesse kasutatakse perioodi kaalutud keskmist kurssi.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustised hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Gruusia Keskpanga kursi alusel. Aruannete ümberarvestusest tekkinud kursivahed kajastatakse bilansis omakapitali kirjel "Realiseerimata kursivahed".

Emaettevõtte konsolideerimata aruannetes, mis on esitatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisana, kajastatakse investeeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuse meetodil.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke ja tähtajalisi deposiite tähtajaga kuni 3 kuud. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustiste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Kontserni kuuluvate ettevõtete arvestusvaluutadeks on nende ettevõtete äritegevuse põhilise majanduskeskkonna valuuta. Emaettevõtte arvestusvaluuta on euro ning tütarettevõtjate arvestusvaluuta on lari. Konsolideeritud aruanded on koostatud eurodes.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Gruusia Keskpanga valuutakursid tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustised bilansipäeval hinnatakse ümber eurodesse Gruusia Keskpanga valuutakursside alusel, mis kehtisid bilansipäeval. Samadel põhimõtetel hinnatakse ümber ka õiglasel väärtusel kajastatavad mittemonetaarsed finantsvarad ja kohustised. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu või kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle emaettevõttel on valitsev mõju. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte valitseva mõju all olevaks, kui emaettevõtte valitseva mõju all on üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest (välja arvatud erandjuhud, kui on võimalik selgelt tõendada, et sellise hääleõigusega ei kaasne valitsevat mõju), kui emaettevõtte on võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõttel on õigus nimetada, tagasi kutsuda enamikku juhtorgani liikmetest. Kui emaettevõtte omandas või loovutas valitsevat mõju ettevõtte üle majandusaasta kestel, on vastava ettevõtte tulemused kajastatud alates valitseva mõju omandamise kuupäevast või kuni valitseva mõju loovutamise kuupäevani.

Tehingud vähemusosalusega

Tehinguid, mille käigus emaettevõtte suurendab või vähendab oma osalust tema valitseva mõju all olevas tütarettevõttes (tehingud vähemusosalusega), kajastatakse kui omanike vahelisi tehinguid ning võimalikud erinevused ostu- või müügihinna ja vähemusosaluse bilansilise maksumuse vahel kajastatakse omakapitalis.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, lähtudes laekumise tõenäosusest. Nõuet iga konkreetse kliendi vastu hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat infot kliendi maksevõime kohta. Nõuded hinnatakse bilansis alla tõenäoliselt laekuva summani ning allahindlus kajastatakse real "Ebatõenäoliselt laekuvad summad" kasumiaruande kirjel "Mitmesugused tegevuskulud". Aruandeperioodil laekunud, eelnevalt kuludesse kantud nõuded, kajastatakse ebatõenäoliste nõuete summa korrigeerimisena ja kulu vähendusena aruandeperioodi kasumiaruandes. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõuded kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, muudest mittetagastatavatest maksudest ning soetamisega seotud otsestest transpordikuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude kuluks kandmisel kasutatakse FIFO meetodit.

Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest kumb on madalam. Neto realiseerimisväärtus on toote hinnanguline müügihind tavapärase äritegevuse käigus, millest on maha arvatud hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügivalmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks.

Varudena käsitletakse kortereid, eramuid ja need maatükke, mida arendatakse müügi eesmärgil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida kontsern hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 200 eurot.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul kui põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Põhivara parendustega seotud kulutused, mis vastavad põhivara kriteeriumitele, kapitaliseeritakse ning lisatakse põhivara maksumusele.

Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil. Juhul, kui materiaalse põhivara objekti valmistamine toimub pikema perioodi jooksul ning seda finantseeritakse laenu või mõne muu võlainstrumendiga, kapitaliseeritakse otseselt varaobjekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused antud objekti soetusmaksumuses.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit ning amortisatsiooni määrad jagunevad gruppide lõikes:

Ehitised 2-5%

Masinad ja seadmed 25%

Transpordivahendid 20%

Materiaalse põhivara puhul amortiseeritakse soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahet. Kui lõppväärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata või kui see on ebaoluline, siis amortiseerimisel eeldatakse, et põhivara lõppväärtus on null.

Materiaalsete põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:
Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-10 aastat.

Kui on märke sellest, et varaobjekti eluiga või lõppväärtus on oluliselt muutunud, tehakse muudatused vara amortiseerimises edasiulatuvalt.

Immateriaalse põhivara kaetava väärtuse määramisel lähtutakse lõigus Varade väärtuse langus kirjeldatud põhimõtetest.

Varade väärtuse langus

Igal bilansipäeval hinnatakse materiaalse ja immateriaalse põhivara ning soetusmaksumuse meetodil kajastatavate kinnisvarainvesteeringute puhul vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või vara kasutusväärtus (vara kasutamistest ja kasutusjärgsest müügist eeldatavalt genereeritavate rahavoogude nüüdisväärtus), vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (raha genereeriv üksus). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kahjumi vähendamisenä.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast, kui kontsernil pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva või kui laenuandjal oli õigus bilansipäeval finantskohustis tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt põhikirjale tuleb igal majandusaastal kanda reservkapitali vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Tulud

Tulu kaupade müügist

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.

Tulu teenuse müügist

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema perioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist – tulu ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides teenuse osutamisega kaasnenud kuludega.

Intressitulu ja dividenditulu

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks ja edasilükkunud tulumaks

Tulumaksuvarad ja -kohustised ning tulumaksukulud ja –tulud liigitatakse realiseerunud (tasumisele kuuluvaks) tulumaksuks ja edasilükkunud tulumaksuks. Tasumisele kuuluv tulumaks esitatakse lühiajalise varana või kohustisena ning edasilükkunud tulumaks pikaajalise varana või kohustisena.

Kontserni Eesti ettevõtted

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 01.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Tulevase dividendi tulumaksu suhtes ei moodustata eraldist enne dividendide väljakuulutamist, kuid info selle kohta avalikustatakse lisades.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtete erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Kontserni välismaa ettevõtted

Välismaiste tütarettevõtete puhul leitakse edasilükkunud tulumaksuvara või -kohustis kõigi bilansikuupäeval esinevate varade ja kohustiste maksustamisväärtuste ning raamatupidamisväärtuste ajutiste erinevuste vahel. Edasilükkunud tulumaks arvutatakse kehtivate või eeldatavalt kehtivate maksumääradega, mis on rakendatavad nendes perioodides, kui ajutised erinevused või maksukahjumid realiseeruvad. Edasilükkunud tulumaksuvarad ja -kohustised on tasaarveldatud ainult ühe kontserni kuuluva äriühingu piires. Edasilükkunud tulumaksuvara esitatakse bilansis vaid juhul, kui prognoositavas tulevikus on tõenäoline edasilükkunud tulumaksuvaraga võrreldavas suuruses tulumaksukohustise tekkimine, mida saaks kasutada tasaarveldamiseks.

Konsolideeritud kasumiaruandes on kajastatud välismaiste tütarettevõtete kasumilt arvestatud ettevõtte tulumaksukulu ja edasilükkunud tulumaksukulu või -tulu ning Eestis registreeritud ettevõtete dividendide tulumaksukulu.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas valitsevat mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriistele otsustele. Kontsern käsitleb seotud osapooltena:

- Skinest Air OÜ investoreid ning nende üle valitsevat mõju omavaid isikuid;
- eelmises punktis nimetatud isikute valitseva või olulise mõju all olevaid teisi ettevõtteid;
- Skinest Air OÜ juhatus ja nõukogu liikmeid ning nendega seotud ettevõtteid;
- Skinest Air OÜ teisi olulise osalusega ja olulist mõju omavaid juriidilisest isikust omanikke.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Sündmused pärast aruandekuupäeva on sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha pangakontodel	1 169	754
Kokku raha	1 169	754

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 072	1 072	0
Ostjatelt laekumata arved	1 072	1 072	0
Ettemaksed	575	575	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 647	1 647	0

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	159	159	0
Ostjatelt laekumata arved	159	159	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49	49	0
Muud nõuded	1 899	24	1 875
Ettemaksed	780	780	0
Muud makstud ettemaksed	780	780	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 887	1 012	1 875

Pikaajalise nõudena real "Muud nõuded" on kajastatud pikaajaline deposiit. Deposiidi intressimäär on 7% aastas ning alusvaluuta USD.

Lisa 4 Varud

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tooraine ja materjal	384	581
Lõpetamata toodang	6 858	5 181
Valmistoodang	5 330	7 067
Kokku varud	12 572	12 829

Varudena käsitletakse kortereid, eramuid ja neid maatükke, mida arendatakse müügi eesmärgil.

Tulenevalt kasutamise eesmärgi muutusest moodustasid ümberklassifitseerimised põhivaradest varudesse 2023. aastal 0 tuhat eurot (2022: 0 tuhat eurot).

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	471	49	232
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		471	49	232

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(tuhandetes eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
404481379	Primera Golf and Residence LLC	Gruusia	Kinnisvara arendus	90	90
404496826	Tbilisi Hills Development & Construction LLC	Gruusia	Kinnisvara arendus	100	100
404517607	Tbilisi Hills Golf Management LLC	Gruusia	Golfiväljakute opereerimine	100	100
426548239	Tbilisi Hills Hotel LLC	Gruusia	Tegevusetu	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	31.12.2023
Primera Golf and Residence LLC	0	0
Tbilisi Hills Development & Construction LLC	0	0
Tbilisi Hills Golf Management LLC	0	0
Tbilisi Hills Hotel LLC	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	0

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(tuhandetes eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	43 297
31.12.2022	43 297
31.12.2023	43 297

Kinnisvarainvesteeringuna summas 43 297 tuhat eurot on kajastatud kinnistud Gruusias.

Kinnisvarainvesteeringu väärtus on hinnatud tulevaste perioodide rahavoogude nüüdisväärtuse põhjal (diskonteeritud rahavoogude meetod), mille leidmisel on kasutatud võrreldavaid tehinguid. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperdi hinnangut. Vastav hinnang tehti 31.12.2022 seisuga.

Olulisemad eeldused 31.12.2022 hinnangus on:

1. Kõik maatükid on müüdud 2030. aasta lõpuks;
2. Maa ruutmeetri müügihind kasvab aastas 2-5%;
3. Kaalutud keskmine diskontomäär 15,42%.

Tulemuseks on saadud vahemik, millesse õiglane väärtus langeb. Kuna aruandes kajastatud hinnang langeb hindaja poolt leitud vahemikku, otsustas juhtkond mitte korrigeerida kinnisvarainvesteeringu õiglast hinda 2022. majandusaasta aruandes.

Juhtkonna hinnangul pole õiglane väärtus oluliselt muutunud 31.12.2023.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(tuhandetes eurodes)

						Kokku
	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	5 197	12 325	1 734	693	747	20 696
Akumuleeritud kulum	0	-1 585	-878	-265	0	-2 728
Jääkmaksumus	5 197	10 740	856	428	747	17 968
Ostud ja parendused	0	170	46	99	650	965
Amortisatsioonikulu	0	-518	-228	-154	0	-900
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-24	0	0	-24
Ümberliigitamised	0	503	0	0	-109	394
Ümberliigitamised ettemaksetest					394	394
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	503	0	0	-503	0
Muud muutused	0	2 028	208	67	207	2 510
31.12.2022						
Soetusmaksumus	5 197	15 761	2 264	930	1 495	25 647
Akumuleeritud kulum	0	-2 838	-1 406	-490	0	-4 734
Jääkmaksumus	5 197	12 923	858	440	1 495	20 913
Ostud ja parendused	0	168	456	128	1	753
Amortisatsioonikulu	0	-691	-248	-188	0	-1 127
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	0	0	
Ümberliigitamised	0	1 123	0	0	-1 123	
Ümberliigitamised lõpetamata projektidest	0	1 123	0	0	-1 123	
Muud muutused	0	-439	-19	-5	-12	-475
31.12.2023						
Soetusmaksumus	5 197	16 493	2 655	1 028	361	25 734
Akumuleeritud kulum	0	-3 409	-1 608	-653	0	-5 670
Jääkmaksumus	5 197	13 084	1 047	375	361	20 064

Muud muutused on seotud GEL-EUR valuutapaari muutustega.

Lisa 9 Laenukohustised

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	13 930	13 930			7%+ EURIBOR - 15%	EUR	2024	16
Lühiajalised laenud kokku	13 930	13 930						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	48 419		48 419		8,5 - 14,5%	EUR	2025-2026	16
Pikaajalised laenud kokku	48 419		48 419					
Laenukohustised kokku	62 349	13 930	48 419					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Lühiajalised laenud	44 942	44 942			6,5-14,5%	EUR	2023	16
Lühiajalised laenud kokku	44 942	44 942						
Pikaajalised laenud								
Pikaajalised laenud	12 958		12 958		7%+ EURIBOR	EUR	2024-2026	16
Pikaajalised laenud kokku	12 958		12 958					
Laenukohustised kokku	57 900	44 942	12 958					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	5 197	5 197
Muud varad	48 725	50 436
Kokku	53 922	55 633

31.12.2023 laenukohustised sisaldavad laenukohustisi seotud osapooltelt summas 45 637 tuhat eurot (31.12.2022: 39 018 tuhat eurot).

Muud varad koosnevad:

Kinnisvarainvesteering summas 43 297 tuhat eurot (2022: 43 297 tuhat eurot);

Varud summas 5 428 tuhat eurot (2022: 7 139 tuhat eurot).

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	251	251	0	
Võlad töövõtjatele	112	112	0	
Maksuvõlad	471	471	0	
Muud võlad	6 650	70	6 580	
Intressivõlad	6 580		6 580	16
Muud viitvõlad	70	70	0	
Saadud ettemaksed	4 127	4 127	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 611	5 031	6 580	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	228	228	0	
Võlad töövõtjatele	1	1	0	
Maksuvõlad	232	232	0	
Muud võlad	5 814	5 736	78	
Intressivõlad	5 736	5 736	0	16
Muud viitvõlad	78	0	78	
Saadud ettemaksed	3 169	3 169	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 444	9 366	78	

Lisa 11 Osakapital

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	1 266	1 266
Osade arv (tk)	2	2

Vastavalt OÜ Skinest Air põhikirjale on osakapitali miinimumsuurus üks miljon (1 000 000) eurot ja maksimumsuurus on neli miljonit (4 000 000) eurot.

Osade nimiväärtused 31.12.2023 on 1 000 000 eurot ja 265 823 eurot.
Osade nimiväärtused 31.12.2022 on 1 000 000 eurot ja 265 823 eurot.

Kontserni jaotuskõlbilik kasum moodustas seisuga 31.12.2023. a 3 999 tuhat eurot (31.12.2022. a 11 755 tuhat eurot). Seisuga 31.12.2023 saaks välja jaotada dividendidena summa 3 199 tuhat eurot (31.12.2022. a 9 404 tuhat eurot) ja kaasnev tulumaks oleks 800 tuhat eurot (31.12.2022. a 2 351 tuhat eurot).

Lisa 12 Müügitulu

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Gruusia	7 615	5 241
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	7 615	5 241
Kokku müügitulu	7 615	5 241
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Maatükkide müük	5 251	3 732
Elamute- ja korterite müük	1 142	648
Muud teenused	1 222	861
Kokku müügitulu	7 615	5 241

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-86	-86
Lähetuskulud	-36	-14
Riiklikud ja kohalikud maksud	-633	-494
Kulu ebatähtselt laekuvatest nõuetest	0	-64
Konsultatsiooni ja muud teenused	-640	-523
Muud	-459	-56
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 854	-1 237

Lisa 14 Tööjõukulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-1 452	-1 121
Sotsiaalmaksud	-4	-2
Kokku tööjõukulud	-1 456	-1 123
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	96	86
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	95	85
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1

Gruusias ei maksustata töötasu sotsiaalmaksuga.

Lisa 15 Intressikulud

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-8 000	-7 035
Kokku intressikulud	-8 000	-7 035

Lisa 16 Seotud osapooled

(tuhandetes eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	882	39 018
Kokku laenukohustised	882	39 018
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	5 736
Kokku võlad ja ettemaksed	0	5 736

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	44 755	0
Kokku laenukohustised	44 755	0
Võlad ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 580	0
Kokku võlad ja ettemaksed	6 580	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 018	5 001	39 019	5 736
Kokku laenukohustised	34 018	5 001	39 019	5 736
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	39 019	6 618	45 637	6 580
Kokku laenukohustised	39 019	6 618	45 637	6 580

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	2 325	0
Kokku müüdud	0	0	2 325	0

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	57	0	57
Kokku ostetud	0	57	0	57

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	11	8

2023. aastal müüdi olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjatele teenuseid ja kaupa summas 0 tuhat eurot (2022: 2 325).

Seisuga 31.12.2023 on lühiajalised nõuded olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate vastu konsolideeritud bilansis kajastatud kirjel "Nõuded ja ettemaksed" 0 eurot (31.12.2022: 0 eurot).

Seisuga 31.12.2023 on kohustised olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate kajastatud konsolideeritud bilansis kirjetel „Võlad ja ettemaksed lühiajalisena 0 euro (31.12.2022: 5 736 tuhat eurot) ja pikaajalisena 6 580 tuhat eurot (31.12.2022: 0 eurot). Laenude arvestatud intressid liidetakse peale majandusaasta lõppemist laenu põhiosaga.

2023. aastal arvestati saadud olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjate laenudelt intressikuludid 6 580 tuhat eurot (2021: 5 736 tuhat eurot), millest kapitaliseeriti põhivarade ja varude soetusmaksumusse 0 eurot (2022: 0 tuhat eurot).

Intressikulud on konsolideeritud kasumiaruandes kajastatud kirjel „Intressikulud“.

Tehingud teiste olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevate ettevõtetega.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	11	342
Nõuded ja ettemaksed	0	21
Kokku käibevarad	11	363
Põhivarad		
Nõuded ja ettemaksed	55 725	48 155
Kokku põhivarad	55 725	48 155
Kokku varad	55 736	48 518
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	39 018
Võlad ja ettemaksed	8	5 736
Kokku lühiajalised kohustised	8	44 754
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	44 755	0
Võlad ja ettemaksed	6 550	0
Kokku pikaajalised kohustised	51 305	0
Kokku kohustised	51 313	44 754
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	1 266	1 266
Kohustuslik reservkapital	52	52
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 446	1 830
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659	616
Kokku omakapital	4 423	3 764
Kokku kohustised ja omakapital	55 736	48 518

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused tegevuskulud	-8	-2
Tööjõukulud	-15	-10
Kokku ärikasum (-kahjum)	-23	-12
Intressitulud	7 311	6 242
Intressikulud	-6 580	-5 736
Muud finantstulud ja -kulud	-49	122
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	659	616
Aruandeaasta kasum (kahjum)	659	616

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(tuhandetes eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-23	-12
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 875	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-6	0
Kokku rahavood äritegevusest	1 846	-12
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-2 170	0
Laekunud intressid	37	134
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 133	134
Kokku rahavood	-287	122
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	342	231
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-287	122
Valuutakursside muutuste mõju	-44	-11
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11	342

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(tuhandetes eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	1 266	52	1 830	3 148
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	1 266	52	1 830	3 148
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	616	616
31.12.2022	1 266	52	2 446	3 764
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			9 309	9 309
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	1 266	52	11 755	13 073
Korrigeeritud saldo 31.12.2022	1 266	52	2 446	3 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	659	659
31.12.2023	1 266	52	3 105	4 423
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			894	894
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	1 266	52	3 999	5 317

Lisa 21 Tegevuse jätkuvus

31.12.2023 seisuga Kontserni käibekapital negatiivne 10 153 tuhande euro ulatuses. Bilansipäevajärgselt jõudis Kontsern sai emaettevõttelt pikaajalise laenu summas 13 000 tuhat eurot, millega tagastas lühiajalise pangalaenu. Selle tulemusena muutus Kontserni käibekapital positiivseks.

Juhtkonna hinnangul ei ohusta käibekapitali struktuur Kontserni tegevuse jätkuvust.

Lisa 22 Sündmused pärast aruandekuupäeva

08.05.2024 toimus muudatus kontserni omandi struktuuris - kontserni ainuosanikuks sai Skinest Rail AS.

Novembris 2024 sai kontsern pikaajalise laenu emaettevõttelt kõikide pangalaenude tagastamiseks.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 12.12.2024

OÜ Skinest Air (registrikood: 12668192) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
OLEG OSSINOVSKI	Juhatuse liige	12.12.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Skinest Air osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud OÜ Skinest Air ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud koondkasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” punktides (2) ja (3) kirjeldatud asjaolude mõjud ning punktis (1) kirjeldatud asjaolu võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

(1) Grupi konsolideeritud bilansis on seisuga 31. detsember 2023 kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglases väärtuses summas 43 297 tuhat eurot (seisuga 31. detsember 2022 summas 43 297 tuhat eurot). Vastavalt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 7 kirjeldatule on kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus leitud 2022. aastal ettevõtteväliste professionaalsete hindajate poolt. Seisuga 31. detsember 2023 õiglase väärtuse hindamisel ei ole kasutatud väliseid hindajaid, vaid juhtkond on ise andnud hinnangu. Auditi protseduuride tulemusena ei suutnud me hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali juhtkonna hinnangu korrektsuse kohta, mistõttu ei ole meil võimalik hinnata võimaliku vea ulatust konsolideeritud bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse osas seisuga 31. detsember 2023 ning sellest tulenevat mõju aruandeaasta finantstulemusele.

(2) 2020. majandusaastal on grupp kajastanud materiaalsete põhivarade koosseisus kajastatud ehitiste (golfiväljakute ja taristu) kaetava väärtuse langusest tuleneva allahindluse summas 4 212 tuhat eurot. Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile (RTJ) 5 “Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad” tuleb kord alla hinnatud varade jaoks igal järgmisel aruandekuupäeval hinnata, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Grupi juhtkond ei ole meie sellekohast hinnangut esitanud. Meil puudusid praktilised auditiprotseduurid tuvastamiseks, kas ja millises summas on vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse ning kas ja millises summas tuleb materiaalsete põhivarade bilansilist jääkmaksumust suurendada varasema allahindluse tühistamise kaudu.

(3) Grupi konsolideeritud bilansis on seisuga 31. detsember 2023 varude koosseisus kajastatud müügiks arendatavad kinnistud, mis sisaldavad objekti bilansilise maksumusega 1 614 tuhat eurot, mille osas esineb väärtuse langusele viitavaid märke. Juhtkond ei ole meile esitanud vara neto realiseerimisväärtuse testi nimetatud varude suhtes. Me ei suutnud saada alternatiivsete protseduuridega rahuldavaid andmeid, kas ja millises summas on varude neto realiseerimisväärtus väiksem nende bilansilisest maksumusest ning kas ja millises summas oleks pidanud kajastama kahjumi väärtuse langusest. Eeltoodust tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ja millisel määral on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne väärkajastatud, sealhulgas, mis summas tuleks korrigeerida aruandeaasta kahjumit ning varude saldod seisuga 31. detsember 2023.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, ei suutnud me hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali juhtkonna poolt kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse kohta koostatud hinnangu korrektsuse kohta. Seetõttu ei ole me suutelised tegema järeldust, kas

muu informatsioon on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud või mitte. Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, oleks grupi juhtkond pidanud hindama materiaalsete põhivarade osas kajastatud allahindluse tühistamise vajadust ja varude neto realiseerimisväärtust. Meie järeldus on, et nende summade ja teabe osas, mida mõjutab asjaolu, et eelnevat ei teostatud, on tegevusaruanne oluliselt väärkajastatud. Avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud 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 mittevastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärtesitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi 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 grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud 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 grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis;
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

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
Ahtri tn 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

12.12.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Skinest Air (registrikood: 12668192) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	12.12.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 533
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 117
Kokku	2 416
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 416
Kokku	2 416

Kahjumi katmise otsus

(tuhandetes eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 533
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 117
Kokku	2 416
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 416
Kokku	2 416