

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Skinest Keskus OÜ

registrikood: 12063081

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Laenunõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Laenukohustised	11
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Muud äritulud	13
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Intressitulud	14
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Skinest Keskus OÜ (edaspidi "Ettevõtte") alustas oma tegevust märtsis 2011.a. Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvara üürile andmine ja käitus.

Peamised finantsnäitajad	2024	2023
Müügitulu	109 245	117 772
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja	2,09	8,76

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

2025. aastal plaanib juhatus jätkata äripindade üüriga. Suurimad üüripinnad antakse rendile toitlustusettevõttele. Lisaks sellele omab ettevõtte oma kinnisvaraportfellis ilu- ja massaažisalongi üüripindasi. Järgmisel aastal plaanib juhatus kinnisvaraportfelli suurendamist.

Skinest Keskus OÜ juhatus koosneb kahest liikmest. Juhatusel ei ole aruandeperioodil ei tasustatud. Aruandeaastal osaühingul töötajaid polnud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	115 611	42 371	2
Nõuded ja ettemaksed	1 588 598	1 582 124	3,4,6
Kokku käibevarad	1 704 209	1 624 495	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 001 275	1 001 275	5
Kinnisvarainvesteeringud	1 340 000	1 340 000	7
Kokku põhivarad	2 341 275	2 341 275	
Kokku varad	4 045 484	3 965 770	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	530 000	0	8
Võlad ja ettemaksed	286 509	185 459	9
Kokku lühiajalised kohustised	816 509	185 459	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 180 000	1 710 000	8
Kokku pikaajalised kohustised	1 180 000	1 710 000	
Kokku kohustised	1 996 509	1 895 459	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 500	3 500	10
Ülekurss	353 035	353 035	
Muud reservid	1 337 630	1 337 630	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	376 147	131 646	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 337	244 500	
Kokku omakapital	2 048 975	2 070 311	
Kokku kohustised ja omakapital	4 045 484	3 965 770	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	109 245	117 772	11
Muud äritulud	0	223 929	12
Mitmesugused tegevuskulud	-106 521	-55 944	13
Muud ärikulud	-386	-8 215	14
Ärikasum (kahjum)	2 338	277 542	
Intressitulud	84 625	78 409	16
Intressikulud	-108 300	-111 451	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-21 337	244 500	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 337	244 500	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Skinest Keskus 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti Finantsaruandluse Standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Vastavalt Raamatupidamise seaduse (edaspidi RPS) § 3 punktide 15 on OÜ Skinest Keskus väikeettevõtja ning on vastavalt RPS paragrahv 15 lg 2' koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist, kasumiaruandest ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Skinest Keskus OÜ 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 koosta Skinest Keskus OÜ konsolideeritud aastaaruannet.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Investeeringud ja osalus tütar-ettevõttes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühia- 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 laekuvas summas.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte 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.

Rendid

Kasutusrent

Kasutusrendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Rendiperioodi jooksul saadavad maksed kajastatakse tuluna ühtlaselt kogu rendiperioodi jooksul, sõltumata sellest, millistel perioodidel ja kui suured maksed tegelikult toimuvad.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. 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.

Tulud

2024. aastal andis Skinest Keskus OÜ rendile renoveeritud äripinnad.

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 kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- emaettevõtte Skinest Grupp AS ja tema omanik;
- Skinest Grupp AS ja tema omaniku valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted;
- Skinest Keskus OÜ tegev- ja kõrgem juhtkond ning nendega seotud ettevõtted;
- Skinest Keskus OÜ tütarettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

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

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Arveldusarve	115 611	42 371
Kokku raha	115 611	42 371

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	16 064	16 064	
Ostjatelt laekumata arved	16 064	16 064	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	26	26	4
Laenunõuded	920 298	920 298	6
Muud nõuded	651 797	651 797	
Intressinõuded	651 797	651 797	
Ettemaksed	413	413	
Tulevaste perioodide kulud	413	413	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 588 598	1 588 598	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	92 094	92 094	
Ostjatelt laekumata arved	254 751	254 751	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-162 657	-162 657	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	483	483	4
Laenunõuded	917 298	917 298	6
Muud nõuded	571 920	571 920	
Intressinõuded	571 920	571 920	
Ettemaksed	329	329	
Tulevaste perioodide kulud	329	329	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 582 124	1 582 124	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	26	1 207	483	1 302
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	26	1 207	483	1 302

Lisa 5 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
12661451	Skinest Arendus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	51	51
16854900	Rohu Valdus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütaretevõtja nimetus	31.12.2023	31.12.2024
Skinest Arendus OÜ	1 275	1 275
Rohu Valdus OÜ	1 000 000	1 000 000
Kokku tütaretevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 001 275	1 001 275

Tütaretevõttel Skinest Arendus OÜ on 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga omakorda osalused Norras kinnisvaraalas tegevusega seotud ettevõtetes OÜ Skinest Norge (Eesti), Citygroup Norway AS (Norra), Hverdagshytter AS (Norra).

Skinest Keskus OÜ kaudne osalus OÜ-s Skinest Norge on 30,6% ning kaudne osalus Norra ettevõtetes Citygroup Norway AS ja Hverdagshytter AS on 45,9%. Seega käesolevas aastaaruandes on need ettevõtted käsitletud sidusettevõtjatena.

Lisa 6 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	867 298	867 298	10%	EUR	31.12.2025	17
Laenunõuded	53 000	53 000	12%	EUR	31.12.2025	17
Laenunõuded	920 298	920 298				
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
Laenunõuded	867 298	867 298	10%	EUR	31.12.2024	17
Laenunõuded	50 000	50 000	12%	EUR	31.12.2024	17
Laenunõuded	917 298	917 298				

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	945 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	208 044
Lisandumised äriühenduste kaudu	970 886
Ümberliigitamised	-790 000
Muud muutused	6 070
31.12.2023	1 340 000
31.12.2024	1 340 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	79 759	78 111
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 709	30 821

Real „Lisandumised äriühenduste kaudu“ on kajastatud Skinest Keskus OÜ ja Skinest Kinnisvara OÜ ühinemisel omandatud varad. Real „Ümberliigitamised“ on kajastatud tütarettevõtja investeeringuks ümber liigitatud kinnisvaraobjekti väärtus. 6. novembril 2023 asutas Skinest Keskus OÜ tütarettevõtja Rohu Valdus OÜ, teostades rahalise ja mitterahalise sissemakse. Mitterahalise sissemakse esemeks oli kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt õiglase väärtusega 790 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus seisuga 31.12.2024, 31.12.2023 ja 31.12.2022 baseerub sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal või on leitud juhtkonna poolt, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes).

Ettevõtte juhtkond on arvamisel, et 31.12.2024 seisuga kinnisvarainvesteeringute õiglane väärtus ei ole oluliselt erinev eelneval aruandekuupäeval kindlaks määratud õiglasest väärtusest.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenukohustused	380 000	380 000			8,5%	EUR	2025
Lühiajalised laenukohustused	150 000	150 000			6%	EUR	2025
Lühiajalised laenud kokku	530 000	530 000					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused	800 000			800 000	6%	EUR	2032
Pikaajalised laenukohustused	380 000			380 000	5%	EUR	2032
Pikaajalised laenud kokku	1 180 000			1 180 000			
Laenukohustised kokku	1 710 000	530 000		1 180 000			
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pikaajalised laenukohustused	380 000		380 000		8,5%	EUR	2025
Pikaajalised laenukohustused	800 000			800 000	6%	EUR	2032
Pikaajalised laenukohustused	150 000		150 000		6%	EUR	2025
Pikaajalised laenukohustused	380 000			380 000	5%	EUR	2032
Pikaajalised laenud kokku	1 710 000		530 000	1 180 000			
Laenukohustised kokku	1 710 000		530 000	1 180 000			

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	5	5
Maksuvõlad	1 207	1 207
Muud võlad	266 077	266 077
Intressivõlad	266 077	266 077
Saadud ettemaksed	19 220	19 220
Muud saadud ettemaksed	19 220	19 220
Kokku võlad ja ettemaksed	286 509	286 509
	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 402	3 402
Maksuvõlad	1 302	1 302
Muud võlad	162 517	162 517
Intressivõlad	162 517	162 517
Muud viitvõlad	0	0
Saadud ettemaksed	18 238	18 238
Muud saadud ettemaksed	18 238	18 238
Kokku võlad ja ettemaksed	185 459	185 459

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	3 500	3 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	109 245	117 772
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	109 245	117 772
Kokku müügitulu	109 245	117 772
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Äriruumi üürile andmine	79 759	78 111
Haldusteenused	29 486	39 661
Kokku müügitulu	109 245	117 772

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	215 034	7
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	6 695	
Muud	0	2 200	
Kokku muud äritulud	0	223 929	

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	42 750	29 676
Riiklikud ja kohalikud maksud	574	11 713
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	62 760	0
Pangateenused	51	23
Juriidilised kulud	0	14 532
Muud	386	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	106 521	55 944

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	6 990	7
Muud	386	1 225	
Kokku muud ärikulud	386	8 215	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	108 300	111 451	17
Kokku intressikulud	108 300	111 451	

Lisa 16 Intressitulud
(eurodes)

	2024	2023
Intressitulu laenudelt	84 625	78 409
Kokku intressitulud	84 625	78 409

Lisa 17 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Skinest Grupp AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	1 481 760	1 407 886
Sidusettevõtjad	87 332	81 332
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 569 092	1 489 218
Laenukohustised		
Emaettevõtja	530 000	0
Kokku laenukohustised	530 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	266 076	157 777
Kokku võlad ja ettemaksed	266 076	157 777

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		
Emaettevõtja	1 180 000	1 710 000
Kokku laenukohustised	1 180 000	1 710 000

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	0	867 298	867 298	72 381
Sidusettevõtjad	0	50 000	50 000	6 000
Kokku antud laenud	0	917 298	917 298	78 381

ANTUD LAENUD	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	867 298	867 298	73 873
Sidusettevõtjad	50 000	50 000	6 000
Kokku antud laenud	917 298	917 298	79 873

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 180 000	530 000	1 710 000	111 450
Kokku laenukohustised	1 180 000	530 000	1 710 000	111 450

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 710 000	1 710 000	108 300
Kokku laenukohustised	1 710 000	1 710 000	108 300

Ettevõtte ei ole palgalisi töötajaid. Ettevõtte on kaks juhatuse liiget, kellele ei ole töötasu ega muid tasusid arvestatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.01.2025

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI JAKOVLEV	Juhatuse liige	21.01.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Skinest Keskus OÜ osanikule

Oleme üle vaadanud Skinest Keskus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2024, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärtete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me selle raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamust.

Märkusega kokkuvõtte avaldamise alus

Ettevõtte bilansis on seisuga 31.12.2024 kajastatud õiglase väärtuse meetodil kinnisvarainvesteeringud summas 1 340 000 eurot (31.12.2023 seisuga summas 1 340 000 eurot). Ettevõtte juhtkond ei ole teostanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse hindamist 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga, mis on kõrvalekaldumine RTJ-s 6 „Kinnisvarainvesteeringud“ kehtestatud arvestuspõhimõtetest. Avalik kinnisvaratehingute hinnastatistika näitab, et kui juhtkond oleks kajastanud kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, oleks kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus 31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga olnud oluliselt kõrgem. Väärkajastamise täpsed mõjud ettevõtte raamatupidamise aastaaruandele, sealhulgas aruandeperioodi ja võrdlusperioodi finantstulemusele ning kinnisvarainvesteeringute ja eelmiste perioodide jaotamata kasumi saldodele, ei ole kindlaks määratud.

Märkusega kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal, välja arvatud märkusega kokkuvõtte avaldamise alust puudutavas lõigus kirjeldatud asjaolu mõju, ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et Skinest Keskus OÜ raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistest osades Skinest Keskus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Indrek Alliksaar
Vandeaudiitori number 446

KPMG Baltics OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 17
Ahtri tn 4, Tallinn, Harju maakond, 10151

22.01.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Skinest Keskus OÜ (registrikood: 12063081) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ALLIKSAAR	Vandeaudiitor	22.01.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	376 147
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-21 337
Kokku	354 810
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	354 810
Kokku	354 810

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	109245	100.00%	Jah