

18 -06- 2008

.....Anne MAZURENKO

OÜ SHENON KINNISVARA

2007.a majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:
Aruandeaasta lõpp:
Juriidiline aadress:

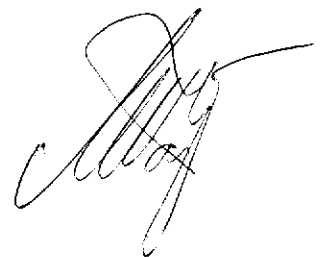
01.01.2007
31.12.2007
Pärnu mnt.105
11312 Tallinn
Eesti Vabariik

Registrikood:
Telefon:
Faks:
E-mail:

11027166
+372 6 510 700
+372 6 510 701
shenonkinnisvara@oma.ee

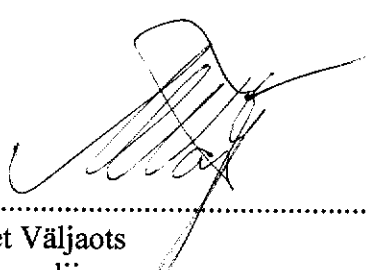
Lisatud dokumendid:

Osanike nimekiri



Sisukord

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed.....	3
Tegevusaruanne.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne.....	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	10
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	10
Lisa 2 Mitmesugused tegevuskulud.....	13
Lisa 3 Muud äritulud	13
Lisa 4 Varud	13
Lisa 5 Maksud	13
Lisa 6 Laenud ja intressikulud	13
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 8 Omakapital	14
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek.....	15
Juhatuse allkirjad 2007. a. majandusaasta aruandele.....	16



.....
Maret Väljaots
Juhatuse liige

Ettevõtte lühiiseloostus ja kontaktandmed

OÜ Shenon Kinnisvara tegevusala on kinnisvaraprojektide ostmine, arendamine ja müümine (EMTAK 2008 kood 6810).

OÜ Shenon Kinnisvara emaettevõtjaks on AS Oma Ehitaja.

Ettevõtte majandustegevus toimub Eestis.

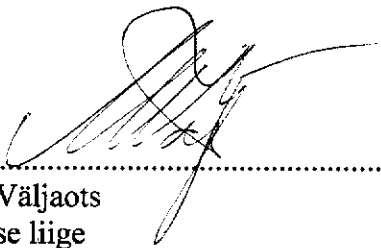
Asukoha aadress: OÜ Shenon Kinnisvara
Pärnu mnt 105
11 312 Tallinn
Eesti Vabariik

Registrikood: 11027166

Telefon: +372 6510 700

Faks: +372 6510 701

E-posti aadress: shenonkinnisvara@oma.ee



.....
Maret Väljaots
Juhatuse liige

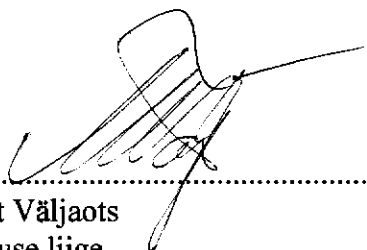
Tegevusaruanne

OÜ Shenon Kinnisvara tegutseb projektipõhiselt kinnisvaraarenduse valdkonnas.

2007. aastal omandas ettevõtte edasimüügi eesmärgil korterimandi Harju maakonnas.

2007. aastal palgalisi töötajaid ei olnud ning töötasu ei makstud. Juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud. Ettevõtte tegevust teostasid ja kajastasid osanikud.

2007. aastal uurimis- ja arendustegevuse projekte ei käivitatud ning puudusid ka nendega seotud väljaminekud. Ka järgmisel majandusaastal ei ole olulisi väljaminekuid uurimis- ja arendustegevuseks planeeritud.



.....

Maret Väljaots
Juhatuse liige

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

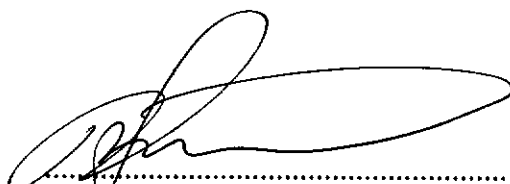
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ Shenon Kinnisvara 2007. a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

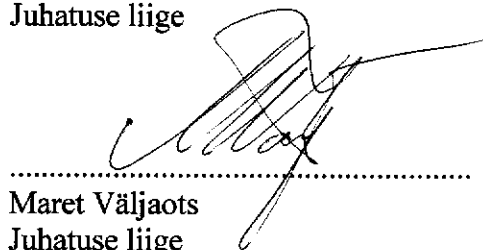
Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Shenon Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Tallinn, 28. märts 2008



Andres Liinsoo
Juhatuse liige

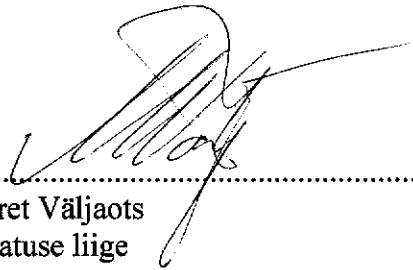


Maret Väljaots
Juhatuse liige

Bilanss

Kroonides

VARAD	Lisa nr.	31.12.2007	31.12.2006
Käibevara			
Raha		4 064 937	5 357 146
Nõuded ja ettemaksed			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	218 442	611
Nõuded emattevõtja vastu	7	12 251	8 929
Muud lühiajalised nõuded		0	18 783
Kokku nõuded ja ettemaksed		230 693	28 383
Varud			0
Müügiks ostetud kaubad	4	1 210 170	0
Käibevara kokku		5 505 800	5 385 469
VARAD KOKKU		5 505 800	5 385 469
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Maksuvõlad	5	0	18 783
Lühiajalised kohustused kokku			18 783
Kohustused kokku		0	18 783
Omakapital			
Osakapital	8	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		5 322 686	(3 210)
Aruandeaasta kasum		139 114	5 329 892
Omakapital kokku		5 505 800	5 366 686
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		5 505 800	5 385 469

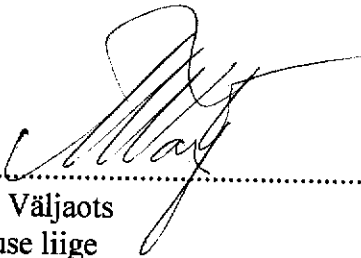


.....
Maret Väljaots
Juhatuse liige

Kasumiaruanne

kroonides

	Lisa nr.	2007	2006
Mitmesugused tegevuskulud	2	81	5 089
Muud äritulud	3	0	5 286 304
Muud ärikulud		(3 440)	0
Ärikasum (-kahjum)		(3 521)	5 281 215
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud	6	0	(15 464)
Muud finantstulud	7	142 635	64 141
Finantstulud ja -kulud kokku		142 635	48 677
Kasum enne tulumaksustamist		139 114	5 329 892
Aruandeaasta puhaskasum		139 114	5 329 892

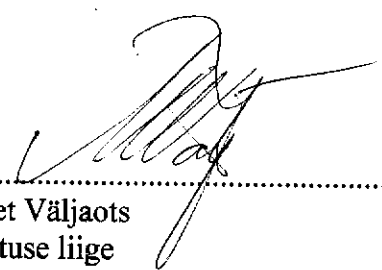


Maret Väljaots
Juhatuse liige

Rahavoogude aruanne
(kaudmeetodil, alustades ärikasumist)

kroonides

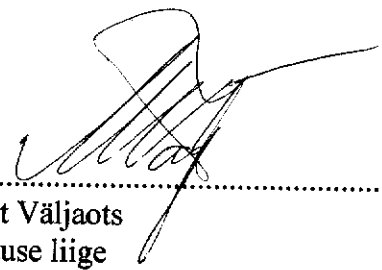
	Lisa nr.	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (-kahjum)		(3 521)	5 281 215
Korrigeerimised:			
Kasum põhivara müügist	3	0	(5 286 304)
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		(217 830)	(15 288)
Varude muutus	4	(1 210 170)	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		0	18 783
Makstud intressid	6	0	(401 359)
Kokku rahavood äritegevusest		(1 431 521)	(402 953)
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara müük	3	0	8 000 000
Saadud intressid		139 313	55 212
Kokku rahavood investeerimistegevusest		139 313	8 055 212
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude tagasimaksed	6	0	(2 420 250)
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		0	(2 420 250)
Rahavood kokku		(1 292 208)	5 232 009
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		5 347 146	125 137
Raha ja raha ekvivalentide muutus		(1 292 208)	5 232 009
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		4 064 938	5 347 146



 Maret Väljaots
 Juhatuse liige

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides	Osa- kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	4	(3 210)	36 794
2006.a kasum	0	0	5 329 892	5 329 892
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	4	5 326 682	5 366 686
2007.a kasum	0	0	139 114	139 114
Kohustusliku reserv- kapitali moodustamine	0	3 996	(3 966)	0
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	4 000	5 461 800	5 505 800



.....
Maret Väljaots
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruande lisad**Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

OÜ Shenon Kinnisvara 2007. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks on võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvarad eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvaradest tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varadest tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaradega seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustused eemaldatakse bilansist siis, kui need on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Raha ja selle ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise

üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetsetl iga objekti soetamiseks tehtud kulutustest. Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Neto realiseerimisväärtus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote müügi valmidusse viimiseks ja müügi sooritamiseks

Varade väärtuse langus

Piiramatult kasuliku elueaga vara (nii materiaalne põhivara (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid, raamatud) kui immateriaalne põhivara (firmaväärtus) ei amortiseerita vaid kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Amortiseeritavate varade puhul hinnatakse 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 selle kasutusväärtus, 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.

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 (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulus summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi,

mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsembrini 2007 kehtis maksumäär 22/78, ning kuni 31.12.2006 maksumäär 23/77) netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule kuulub moodustamisele kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2007 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Lisa 2 Mitmesugused tegevuskulud

	2007	2006
Maamaks	0	1 764
Muud kulud	81	3 325
Kokku	81	5 089

Lisa 3 Muud äritulud

2006. a aprillis müüdi kinnistu Tallinnas hinnaga 8 000 000 krooni. Kinnistu bilansiline väärtus müügi hetkel oli 2 713 696 krooni, tehingust saadi kasumit 5 286 304 krooni. Kinnistu ost oli finantseeritud omanikelt saadud laenudega.

Lisa 4 Varud

Varude all on kajastatud müügi otstarbel soetatud korteriomand (soetusmaksumus 1 210 170 krooni).

Vt Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

Lisa 5 Maksud

Maksuliik	31.detsember 2007		31. detsember 2006	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	217 854	0	23	0
Kinnipeetud tulumaks	0	0	0	18 783
Muud maksud	588	0	588	0
Kokku	218 442	0	611	18 783

Lisa 6 Laenud ja intressikulud

Kinnistu ost oli finantseeritud omanikelt saadud laenudega. 2006. aastal arvestati laenudelt intresse summas 73 279 krooni, mis sisaldasid põhivara maksumuses. Pärast põhivara müüki arvestatud intressid summas 15 464 on kajastatud kasumiaruandes kuluna real „Intressikulud”. 2006. aastal tagastati omanikele laenud summas 2 420 250 krooni ning maksti välja intressid summas 401 359 krooni.

Vt Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Shenon Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

.....
Maret Väljaots
Juhatuse liige

- omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud)
- tütarettevõtteid
- sidusettevõtteid
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid

Saldod seotud osapooltega:

Seotud osapool/bilansi kirje	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded emaettevõtja vastu	12 251	8 929
Muud lühiajalised nõuded omanike vastu	0	18 873
Kokku:	12 251	27 802

Alates maist 2006 on OÜ Shenon Kinnisvara emaettevõtja AS Oma Ehitaja.

OÜ Shenon Kinnisvara arvelduskonto AS-s Hansapank kuulub emaettevõtja kontsernikonto koosseisu. 2007. aastal on OÜ Shenon Kinnisvara saanud intressitulu kontsernikonto koosseisus 142 635 krooni (2006: 64 057 krooni). Seisuga 31.12.2007 oli tasumata 12 251 krooni (31.12.2006: 8 929 krooni).

2006. aastal omanikega toimunud tehinguid on kirjeldatud lisa 6 „Laenud ja intressikulud”.

Märtsis 2007 omandas OÜ Shenon Kinnisvara emaettevõtjalt korteriomandi Harju maakonnas edasi müümise eesmärgil, korteriomand anti üle detsembris 2007. Tehing toimus turutingimustel. Korteriomand on kajastatud ettevõtte bilansis varude all.

Vt Lisa 4 Varud

Lisa 8 Omakapital

Osakapital seisuga 31.12.2007.a on 40 000 krooni, mis koosneb 1 osast. Lubatud maksimaalne osakapital vastavalt osaühingu põhikirjale on 160 000 krooni.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.12.2007.a. oli 5 461 800 krooni (31.12.2006: 5 322 686 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 (kuni 31.12.2007.a. kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summa. Seisuga 31. detsember 2007.a oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 4 314 822 krooni (31.12.2006: 4 151 695 krooni), millega oleks kaasnud tulumaksukulu summas 1 146 978 krooni (31.12.2006: 1 170 991 krooni).

.....
Maret Väljaots
Juhatuse liige

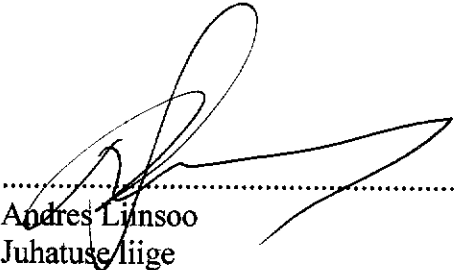
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Shenon Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2007.a majandusaasta kasum summas 139 114 krooni järgmiselt:

- 139 114 kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



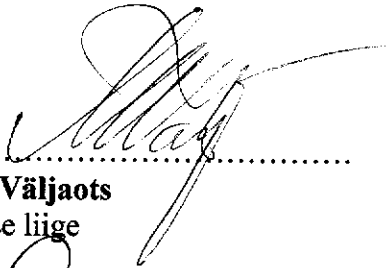
.....
Maret Väljaots
Juhatuseliige



.....
Andres Linnsoo
Juhatuseliige

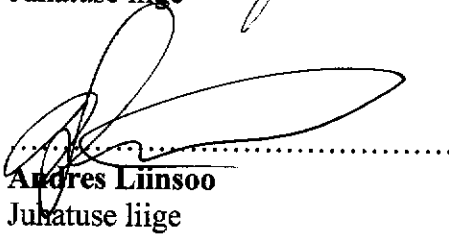
Juhatusel allkirjad 2007. a. majandusaasta aruandele

OÜ Shenon Kinnisvara juhatus on koostanud 2007. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.



.....

Maret Väljaots
Juhatusel liige



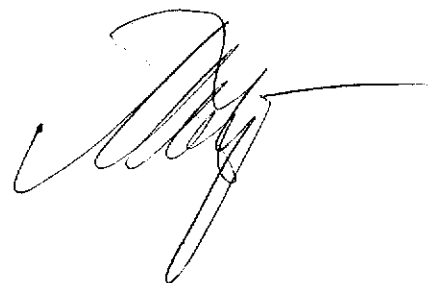
.....

Andres Liinsoo
Juhatusel liige

28. märtsil 2008.a

Osanike nimekiri

Osaniku nimi:	AS Oma Ehitaja
Osalus:	100% osadega määratud häälest
Osa väärtus:	40 000.00 EEK
Aadress:	Pärnu mnt. 105, 11312, Tallinn
Äriregistri kood:	11146149
Osa omandamise aeg:	05.05.2006.a.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing letters, likely representing the name of the shareholder or a representative of the company.