

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi nimi: Osaühing Shenon Kinnisvara

registrikood: 11027166

tänav/maja : Põhja pst.25

linn: Tallinn

postisihthumber: 10415

maakond: Harju maakond

telefon: +358 9 252 282 44; +372 611 700

faks: +358 9 252 282 10; +372 611 701

e-posti aadress: matti.pajari@vicus.fi

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	13
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 14 Tulumaks	15
Lisa 15 Seotud osapooled	16
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	16
Lisa 17 Majanduskriisi mõjud	16
Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

Shenon Kinnisvara OÜ 2009 a. põhitegevuseks oli kinnisvaraarendus. Ettevõtte tegeles põhiliselt Prisma kaubanduskeskuse ehitusega asukohaga Narva linn.

Tulud, kulud, kasum.

2009 a. ettevõtte majandustegevuse kahjumiks kujunes 1 226 673 krooni (2008: kasum 43 106 krooni). Aruande aastal ei olnud ettevõttel müügitulu (2008: 1 238 136 krooni).

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,56	0,26
ROA	-2%	0%
ROE	-28%	1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- * ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Investeeringud

2008 a. omandas ettevõtte kinnistu Narvas. Vastavalt lepingule on ettevõttel kohustus rajada kinnistule kaubanduskeskus ning investeerida kinnisu arendusse kuni 2012 aastani kokku 120 milj. krooni.

Kokku teostati 2009 aastal Prisma kaubanduskeskuse ehitusega seotud investeeringuid 30 714 976 krooni ja teostati sama projektiga seoses ettemakseid 6 150 826 krooni.

Personal

Ettevõttes ei kasuta palgatööjõudu. Ettevõtte ostab juhtimis ja haldusteenust emaettevõttelt.

Juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Olulised sündmused / tuleviku plaanid

Ettevõtte põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on töötamine Narva projektiga ja firma turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine kinnisvaraarenduses. Ettevõtte tegeleb endiselt äritegevuse laiendamiseks uute ideede ja väljundite leidmisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Shenon Kinnisvara OÜ juhatus kinnitab oma vastutust lehekülgedel 4-17 esitatud 2009. a raamatupidamise aastaaruande koostamise eest.

Juhatus kinnitab 30 / 6 / 2010, et:

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

Risto Matti Sakari Hiekka juhatuse liige



Matti Ilmari Pajari juhatuse liige



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials J. H
Kuupäev/date 01.07.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 834 357	2 551 268	2
Nõuded ja ettemaksed	4 808 870	29 860	3
Kokku käibevara	7 643 227	2 581 128	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	62 386 970	0	4
Materiaalne põhivara	0	25 521 169	5
Kokku põhivara	62 386 970	25 521 169	
Kokku varad	70 030 197	28 102 297	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	10 000 000	6
Võlad ja ettemaksed	13 620 436	36 111	7
Kokku lühiajalised kohustused	13 620 436	10 036 111	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	52 087 528	12 517 280	6
Kokku pikaajalised kohustused	52 087 528	12 517 280	
Kokku kohustused	65 707 964	22 553 391	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 504 906	5 461 800	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 226 673	43 106	
Kokku omakapital	4 322 233	5 548 906	
Kokku kohustused ja omakapital	70 030 197	28 102 297	

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials JH
 Kuupäev/date 01.07.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	0	1 238 136	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 219 346	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 115 951	-84 778	11
Ärikasum (-kahjum)	-1 115 951	-65 988	
Finantstulud ja -kulud	-110 722	109 094	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 226 673	43 106	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 226 673	43 106	

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials J.H
Kuupäev/date 01.07.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-1 115 951	-65 988	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 779 010	198 175	
Varude muutus	0	1 210 170	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	14 992 885	0	
Makstud intressid	-130 557	0	
Kokku rahavood äritegevusest	8 967 367	1 342 357	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-35 021 636	-25 521 169	
Laekunud intressid	19 835	147 863	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-35 001 801	-25 373 306	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	36 317 523	22 517 280	6
Saadud laenude tagasimaksed	-10 000 000	0	7
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	26 317 523	22 517 280	
Kokku rahavood	283 089	-1 513 669	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 551 268	4 064 937	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	283 089	-1 513 669	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 834 357	2 551 268	2

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials J.H
 Kuupäev/date 01.07.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2007	40 000	4 000	5 461 800	5 505 800
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	43 106	43 106
31.12.2008	40 000	4 000	5 504 906	5 548 906
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 226 673	-1 226 673
31.12.2009	40 000	4 000	4 278 233	4 322 233

Täpsem informatsioon omakapitali kirjete kohta on toodud lisades 8 ja 14.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials J. H.
 Kuupäev/date 01.07.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Shenon Kinnisvara OÜ 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, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtjalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ja ettemaksed võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegade mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt 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. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks otustehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub kas iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal, tuginedes hiljuti toimunud tehingute hindadele sarnaste objektide osas (korrigeerides hinnangut erinevuste suhtes) või kasutades diskonteeritud rahavoogude meetodit. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>J. H</u>
Kuupäev/date	<u>01.07.10</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

arvestata amortisatsioon.

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutusi kajastati kuni võrdlusperioodi lõpuni real "Lõpetamata ehitised". RTJ 6 muutuse tõttu klassifitseeriti pooleli olev kinnisvaraarendus aruandeperioodi alguses ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Lõpetamata ehitised võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Kui objekti valmimine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, kapitaliseeritakse laenukulutused, mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Lõpetamata ehitisi ei amortiseerita.

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa ei ole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapooltele. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdisväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena 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 kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Vt. lisa 14.

Seotud osapooled

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- * omanikke (emaettevõtja ning emaettevõtjat kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- * tütarettevõtjaid;
- * teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtja teised tütarettevõtjad);
- * tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	J. H
Kuupäev/date	01. 03. 10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

* eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt 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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Bilansipäevajärgsed sündmused on sellised soodsad või ebasoodsad sündmused, mis toimuvad bilansipäeva ja finantsaruannete avaldamiseks heakskiitmise kuupäeva vahel. Eristatakse kahte tüüpi sündmuseid:

- a) need, mis kinnitavad bilansipäeval eksisteerinud asjaolusid (bilansipäevajärgsed korrigeerivad sündmused), ja
- b) need, mis viitavad pärast bilansipäeva tekkinud asjaoludele (bilansipäevajärgsed mittekorrigeerivad sündmused). Vt. lisa 16

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Raha

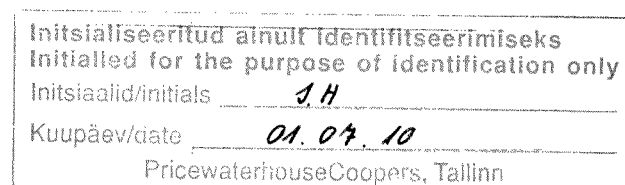
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskonto EUR	315 757	0
Arvelduskonto EEK	2 518 600	2 551 268
Kokku raha	2 834 357	2 551 268

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Muud nõuded	0	9 594	15
Käibemaksu tagasinõuded	4 314 786	20 266	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	494 084	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	4 808 870	29 860	



Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Soetusmaksumuse meetod

	Maa	Ehitised	Kokku
Ostud ja parendused	0	36 865 801	36 865 801
Ümberklassifitseerimised	25 521 169	0	25 521 169
31.12.2009			
Jääkmaksumus	25 521 169	36 865 801	62 386 970

Ehitise real on kajastatud lõpetamata ehitus summas 30 714 975 krooni ja ettemaksed summas 6 150 826 krooni.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

	Lõpetamata projektid	Ettemaksed	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
Ostud ja parendused	25 521 169	0	25 521 169	25 521 169
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	25 521 169	0	25 521 169	25 521 169
31.12.2008				
Jääkmaksumus	25 521 169	0	25 521 169	25 521 169
Ümberklassifitseerimised	-25 521 169		-25 521 169	-25 521 169
Ümberklassifitseerimine lõpetamata projektidest	-25 521 169		-25 521 169	-25 521 169
31.12.2009				
Jääkmaksumus	0		0	0

Ettevõtte on teostanud investeeringuid mida kajastatati lõpetamata ehitusena. Aruandeaastal klassifitseeriti lõpetamata ehitis ümber kinnisvarainvesteeringuks vt. lisa 4.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialled for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials J. H
 Kuupäev/date 01.02.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pikajaline laen kontserni ettevõttelt	52 087 528	0	52 087 528	0	
Pikaajalised laenud kokku	52 087 528	0	52 087 528	0	
Laenukohustused kokku	52 087 528	0	52 087 528	0	15

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajalised laenud	10 000 000	10 000 000	0	0	
Lühiajalised laenud kokku	10 000 000	10 000 000	0	0	
Pikaajalised laenud					
Pikaajalised laenud	12 517 280	0	12 517 280	0	
Pikaajalised laenud kokku	12 517 280	0	12 517 280	0	
Laenukohustused kokku	22 517 280	10 000 000	12 517 280	0	15

Tagatiseks panditud varade bilansiine (jääk) maksumus

	Ehitised	Kokku
31.12.2009	56 196 405	56 196 405
31.12.2008	25 521 169	25 521 169

Pikaajalise laenu alusvaluuta on EUR, intressimäär 12 kuu EURIBOR +1,75%, tähtaeg 31.12.2012 täies ulatuses.

2008. aastal sai ettevõtte lühiajalist laenu 10 milj. krooni. Laenult arvestati intresse kokku 130 556 krooni (2008: 36 111). Lühialine laen ja intressid tasuti tähtaegselt 2009. a.

2008. aastal saadud kontserni ettevõttelt investeerimislaen summas 12,5 milj. krooni. 2009. aastal suurendati laenukrediiti 39,6 milj. krooni võrra (36,3 milj. saadi juurde laenu ja 3,3 milj. tasus kontserni ettevõtte ehitajale teostatud ehitustööde eest).

Tabelis toodud varad on panditud pangalt saadud investeerimislaenu tagatiseks (pangal on esimese järgu hüpoteek kinnistule aadressiga Kangelaste 29, Narva), vt lisa 16.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	11 566 821	0
Muud võlad	192 292	0
Võlad kontserni ettevõttele (lisa 14)	1 454 076	0
Intressivõlad (lisa 14)	407 247	36 111
Kokku võlad ja ettemaksed	13 620 436	36 111

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/Initials J. H.
 Kuupäev/date 01.07.10
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Vastavalt ettevõtte ja Narva linna vahel sõlmitud kinnistu ostu-müügilepingu alusel on ettevõtte kohustatud investeerima kinnistu arendusse 120 miljonit krooni graafiku alusel. Investeerimiskohustuse mittetäitmisel või mitteõigeaegsel täitmisel rakendatakse ettevõtte suhtes leppetrahvi 10 % ulatuses tähtjaks tegemata investeeringute summalt. Käesoleva aruande allkirjastamise seisuga on ehitustööd graafikus ning ettevõtte pole kohustatud leppetrahve tasuma.

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	2
Osade nimiväärtus (kroonides)		

Aruande aastal omandas Vicus Realty B.V. 100% osaluse ettevõttes vt. lisa 15.

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes

	2009	2008	Lisa nr
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	0	1 238 136	
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	0	1 238 136	
Kokku müügitulu	0	1 238 136	15

Müügitulu tegevusalade lõikes

	2009	2008	Lisa nr
Korteriomandi müük	0	1 238 136	
Kokku müügitulu	0	1 238 136	

Oktoobris 2008 müüs ettevõtte Oma Ehitaja AS'le (endine 50% osanik) 2007 aastal omandatud korteriomandi. Ettevõtte juhatus hinnangul toimus tehing turutingimusel. Müügiga seotud kulud on kajastatud kasumiaruande real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	116 376	63 591
Riiklikud ja kohalikud maksud	17 905	0
Juhtimiskulud (lisa 14)	979 424	0
Muud	2 246	21 187
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 115 951	84 778

Lisa 12 Tööjõukulud

(kroonides)

Aruande aastal ei kasutatud palgatööjõudu. Ettevõtte ostab juhtimis- ja haldusteenust kontserni ettevõtetelt.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

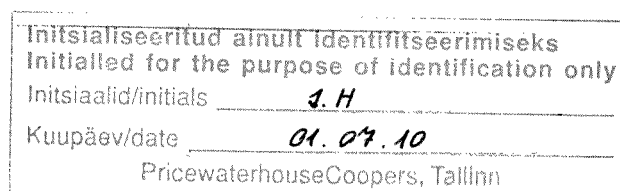
(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Intressitulud	19 835	0	
Intressikulud	-130 557	-36 111	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	145 205	
Kokku finantstulud ja -kulud	-110 722	109 094	

Lisa 14 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2009 moodustas 4 278 233 krooni (2008: 5 504 906). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 3 379 804 krooni (2008: 4 348 876) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 898 429 krooni (2008: 1 146 030). Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.



Lisa 15 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Vicus Realty B.V
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Vicus Ltd
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Soome Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	9 593	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	53 948 851	0	12 517 280
	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	0	1 238 136	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 517 228	0	0

2008. a. detsembrist alates oli ettevõttel kaks võrdse osalusega omanikku AS Oma Ehitaja ja Voorepuu OÜ.

2009. a. omandas Vicus Realty B.V. 100% osaluse ettevõttes.

Aruande perioodil võttis kontserni ettevõtte üle samasse kontserni kuuluva ettevõtte poolt 2008. a. antud laenu summas 12 517 280 krooni. Lisa informatsiooni vt. lisast 6.

Oktoobris 2008 müüs ettevõtte Oma Ehitaja AS'le 2007 aastal omandatud korteriomandi. Ettevõtte juhatuse hinnangul toimus tehing turutingimusel. Müügiga seotud kulud on kajastatud kasumiaruandes real "Kaubad, toore, materjal ja teenused".

Juhatuselikeetetele tasu 2009. a. ega ka 2008. a. ei makstud.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

Ettevõtte sõlmis investeerimislaenu lepingu 2009 aastal, laen väljastati jaanuaris 2010. Laenuga seotud lepingutasu on kajastatud investeeringu soetusmaksumuses summas 367 507 krooni.

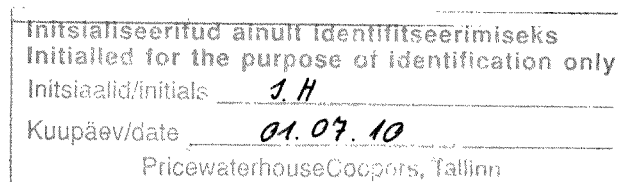
Vicus OY garanteerib Shenon Kinnisvara OÜ pangalaenu kuni ehitis on üleantud rentnikule. Hoone valmimistähtaeg on september 2010.

Lisa 17 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele.

Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua Ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;



- keerulisemas majanduskeskkonnas võib Ettevõttele tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- langenud nõudluse/kinnisvaraturgude ebalikviidsuse tõttu võib Ettevõtte varade väärtus langeda;

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2009 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 5 977 209 krooni võrra. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2010. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

30. juuni 2010 emaettevõttega Vicus Realty B.V. sõlmitud kokkuleppe kohaselt on emaettevõtte valmis majandusraskuste korral ettevõtet viivitamatult finantsiliselt toetama ja tegema lisainvesteeringuid ettevõtte majandustegevuse jätkuvuse tagamiseks.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	J.H
Kuupäev/date	01.02.10
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	



AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt. 15
10141 Tallinn

Telefon 614 1800
Faks 614 1900
www.pwc.ee

SÖLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Shenon Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Shenon Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers

Märten Padu
Vandeaudiitor

1. juuli 2010

Aruande elektroonilised kinnitused

Osaühing Shenon Kinnisvara (registrikood: 11027166) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Rita Somarokov	Sisestaja	01.07.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 504 906
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 226 673
Kokku	4 278 233
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 278 233
Kokku	4 278 233

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+358 925228200
Faks	+358 925228210
E-posti aadress	matti.pajari@vicus.fi