

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Shenon Invest

registrikood: 11027433

tänava/talu nimi, Kullassepa tn 4-16

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10146

telefon: +372 58141168

e-posti aadress: accorsicarlo@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	9
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Müügitulu	11
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused	12
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	12
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Osaühing Shenon Invest loodi 19.aprillil 2004.a..

Ettevõtte põhiliseks tegevuseks on kinnisvaraala tegevus.

Alates 2013.aastast kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, enne kasutati soetusmaksumuse meetodit.

2017. aastal oli kinnisvarainvesteeringutest saadud üüritulu oli 10 800 eurot ja tulu kommunaalmakstest 2 568 eurot. Osutati ka juhtimistenust summas 3 000 eurot.

Ettevõtte on andnud laenu, laenuintresse ning projektitud saadi aruandeaastal 33 743 eurot.

2017. aastal osteti 4 korterit ja müüdi üks korter, saades kasumit 30428 eurot.

2017.a. osaühingus töötajaid ei olnud ning juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud

	2017	2016
Puhaskasum	48 221	122 359
Kasumi kasv (-kahanemine)	-60,59 %	12,67 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,54	15,95
ROA	3,88 %	10,08 %
ROE	4,21 %	11,14 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2017- puhaskasum 2016)/ puhaskasum 2016*100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku*100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku*100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 019	138 054	2
Nõuded ja ettemaksed	49 892	65 648	3
Kokku käibevarad	97 911	203 702	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	36 000	31 000	
Nõuded ja ettemaksed	652 237	650 237	3
Kinnisvarainvesteeringud	455 527	329 000	5
Materiaalsed põhivarad	699	0	
Kokku põhivarad	1 144 463	1 010 237	
Kokku varad	1 242 374	1 213 939	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 000	2 000	7
Võlad ja ettemaksed	10 986	10 772	8
Kokku lühiajalised kohustised	12 986	12 772	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	83 000	103 000	7
Kokku pikaajalised kohustised	83 000	103 000	
Kokku kohustised	95 986	115 772	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 095 355	972 996	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 221	122 359	
Kokku omakapital	1 146 388	1 098 167	
Kokku kohustised ja omakapital	1 242 374	1 213 939	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	16 368	18 734	10
Muud äritulud	3 428	1 048	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 702	-5 502	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 476	-2 909	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-140	0	
Muud ärikulud	0	-5 797	
Ärikasum (kahjum)	14 478	5 574	
Intressikulud	0	-2 764	
Muud finantstulud ja -kulud	33 743	119 549	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	48 221	122 359	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 221	122 359	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Shenon Invest OÜ 2017. 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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Vastavalt Raamatupidamise Toimkonna juhendile RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" nõuetele tuleb rakendada raamatupidamise aastaaruannetele, mida koostatakse 01.01.2013 ja hiljem algavate aruandeperioodide kohta. Kuna ettevõtte kasutas enne kinnisvarainvesteeringu kajastamisel soetusmaksumuse meetodit, hinnati kinnisvarainvesteeringud õiglasele väärtusele juhendi rakendamise perioodi algbilansis. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid.

Finantsinvesteeringud

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringud, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud kulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab selle üle kontrolli.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga nõuet hinnatud individuaalselt arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kantud tegevuskuludesse. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlema eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse alates 01.01.2013 õiglase väärtuse meetodit. Eelnevatel majandusaastatel kasutati soetusmaksumuse meetodit.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10000

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omangiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kasutusrendina kajastatakse renti, mida rentnik saab lisanduvaid väljamakseid tegemata lõpetada ning mille puhul renditud varaohjekti omandiõigus ei lähe rendiperioodi kestel ega selle lõppedes rentnikule üle. Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud kulutusi. Finantskohustus kajastatakse bilansikorrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimise.

Kulud

Kulud on tekkepõhised, jälgitakse tulude ja kulude vastavuse printsiipi.

Maksustamine

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividende määraga 20/80 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas.

Seotud osapooled

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

* Osaühingu juhatus ning olulise osalusega eraisikust omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriiliste otsustele. Lisaks on seotus osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

* Tütar- ja sidusettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Kassa	5 318	218
Pangakontod	42 701	137 836
Kokku raha	48 019	138 054

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 754	5 754	
Ostjatelt laekumata arved	5 754	5 754	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7 810	7 810	
Muud nõuded	688 017	35 780	652 237
Laenunõuded	677 137	24 900	652 237
Intressinõuded	10 880	10 880	
Ettemaksed	548	548	
Tulevaste perioodide kulud	548	548	
Kokku nõuded ja ettemaksed	702 129	49 892	652 237

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 862	5 862	
Ostjatelt laekumata arved	5 862	5 862	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	875	875	
Muud nõuded	708 867	58 630	650 237
Laenunõuded	701 137	50 900	650 237
Intressinõuded	7 730	7 730	
Ettemaksed	281	281	
Tulevaste perioodide kulud	281	281	
Kokku nõuded ja ettemaksed	715 885	65 648	650 237

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	6 968	0	0	63
Ettemaksukonto jääk	842		875	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7 810		875	63

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	502 797
Müügid	-173 797
31.12.2016	329 000
Ostud ja parendused	148 555
Müügid	-22 028
31.12.2017	455 527

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	10 800	14 250
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 711	4 708
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	25 600	169 000

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	10 800	14 250
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	20 160	10 800
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	288 188	250 000
Kokku	288 188	250 000

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen omanikuga seotud firmalt	2 000	2 000			3%	euro
Lühiajalised laenud kokku	2 000	2 000				
Pikaajalised laenud						
Laen omanikult	83 000			83 000	0%	euro
Pikaajalised laenud kokku	83 000			83 000		
Laenukohustised kokku	85 000	2 000		83 000		
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Laen osanikuga seotud firmalt	2 000	2 000			3 %	euro
Lühiajalised laenud kokku	2 000	2 000				
Pikaajalised laenud						
Laen osanikult	103 000		103 000		0%	euro
Pikaajalised laenud kokku	103 000		103 000			
Laen osanikult						
Laenukohustised kokku	105 000	2 000	103 000			

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 778	1 778
Muud võlad	7 332	7 332
Intressivõlad	782	782
Muud viitvõlad	6 550	6 550
Saadud ettemaksed	1 876	1 876
Muud saadud ettemaksed	1 876	1 876
Kokku võlad ja ettemaksed	10 986	10 986
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 660	1 660
Maksuvõlad	63	63
Muud võlad	7 173	7 173
Intressivõlad	782	782
Muud viitvõlad	6 391	6 391
Saadud ettemaksed	1 876	1 876
Muud saadud ettemaksed	1 876	1 876
Kokku võlad ja ettemaksed	10 772	10 772

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	914 861	876 287
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	228 715	219 071
Kokku tingimuslikud kohustised	1 143 576	1 095 358

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	16 368	18 734
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 368	18 734
Kokku müügitulu	16 368	18 734
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu+kommunaalid	13 368	16 334
Juhtimis- ja finantsteenused	3 000	2 400
Kokku müügitulu	16 368	18 734

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	3 428	1 000
Aruandeaastal selgunud eelmise aasta tulu	0	39
Muud	0	9
Kokku muud äritulud	3 428	1 048

Lisa 12 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 688	3 902
Remonditööd	14	1 600
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	3 702	5 502

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	545	271
Koolituskulud	0	106
Riiklikud ja kohalikud maksud	299	532
Kindlustus	93	714
Väikevahendid	201	1 235
Reklaam	293	0
Muud	45	51
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 476	2 909

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu ja projektikasum antud laenudelt	33 743	119 549
Kokku muud finantstulud ja -kulud	33 743	119 549

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	119 250	0	119 250	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	500 987	85 000	530 987	105 000

2017	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Multinord OÜ	30 000		4 %	euro
Carlo Accorsi		20 000	0 %	euro

2016	Antud laenud	Saadud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta
Sidusettevõtjad				
Luc Estate OÜ	119 250		3 %	euro
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Carlo Accorsi		103 000	0 %	euro
Multinord OÜ		210 000	4 %	euro

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhukonnale arvestanud tasusi ja muid olulisi soodustusi.

Osanikuga seotud firmale antud laenu saldo oli majandusaasta alguses 210 000 eurot, aasta jooksul tagastati laenust 30 000 eurot ning aasta lõpus on laenusaldo 500 987 eurot. Antud laenult laekus intresse 24 000 eurot.

Sidusettevõttele anti eelmisel majandusaastal laenu 119 250 eurot, laen on antud 3 % intressiga ning intresse arvestati 3 150 eurot.

Võlg osanikule kulutuste eest on majandusaasta lõpus 6 550 eurot.

Laenuvõlg omanikuga seotud firmale on majandusaasta lõpus 2 000 eurot.

Majandusaasta alguses oli laenuvõlg omanikule 103 000 eurot, aruandeaastal tasuti laenust 20 000 eurot ning aasta lõpus on laenusaldo 83 000 eurot, intresse ei arvestata.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2018

Osaühing Shenon Invest (registrikood: 11027433) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
CARLO ACCORSI	Management board member	13.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 095 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 221
Kokku	1 143 576
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 143 576
Kokku	1 143 576

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 095 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)	48 221
Kokku	1 143 576

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	13368	81.67%	Jah
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	70221	3000	18.33%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Carlo Accorsi	38101210068	Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 58141168
E-posti aadress	accorsicarlo@hotmail.com