

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

**aruandeaasta lõpp: 31.12.2019**

**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 Materiaalsed põhivarad               | 10 |
| Lisa 7 Kasutusrent                          | 10 |
| Lisa 8 Laenukohustised                      | 11 |
| Lisa 9 Võlad ja ettemaksed                  | 12 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad   | 12 |
| Lisa 11 Müügitulu                           | 12 |
| Lisa 12 Muud äritulud                       | 13 |
| Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 13 |
| Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud           | 13 |
| Lisa 15 Tööjõukulud                         | 13 |
| Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud         | 14 |
| Lisa 17 Seotud osapooled                    | 14 |
| Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva    | 15 |
| Aruande allkirjad                           | 16 |

## Tegevusaruanne

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

Ettevõtte põhiliseks tegevuseks on kinnisvaraala tegevus.

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

2019. aastal oli kinnisvarainvesteeringutest saadud üüritulu ja tulu kommunaalmaakstest 41 711 eurot. Osutati ka juhtimisteenust summas 2 370 eurot.

Ettevõtte on andnud laenu, laenuintresse ning projektitulu saadi aruandeaastal 29 665 eurot.

2019. aastal osteti üks korter ja müüdi kaks väikest korterit, saades kasumit 4 727 eurot.

2019.a. osaühingus töötajaid ei olnud ning juhatuse liikme tasu ei makstud.

## Peamised finantssuhtarvud

|                                      | 2019     | 2018     |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Puhaskasum                           | 69 058   | 142 516  |
| Kasumi kasv (-kahanemine)            | -51,54 % | 195,55 % |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,86     | 4,91     |
| ROA                                  | 4,62 %   | 9,88 %   |
| ROE                                  | 5,09 %   | 11,06 %  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum 2019} - \text{puhaskasum 2018}) / \text{puhaskasum 2018} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Aruande koostamise hetkel on Eestis koroonaviiruse COVID-19 tõttu välja kuulutatud eriolukord ja ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge.

Juhtkond eeldab, et tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2019       | 31.12.2018       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 30 477           | 114 859          | 2       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 39 472           | 47 478           | 3       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>69 949</b>    | <b>162 337</b>   |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 40 000           | 36 000           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 725 237          | 602 237          | 3       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 658 355          | 638 375          | 5       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 1 990            | 3 521            | 6       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 425 582</b> | <b>1 280 133</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 495 531</b> | <b>1 442 470</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 73 074           | 7 919            | 8       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 8 077            | 25 177           | 9       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>81 151</b>    | <b>33 096</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 56 418           | 120 470          | 8       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>56 418</b>    | <b>120 470</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>137 569</b>   | <b>153 566</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 556            | 2 556            |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 256              | 256              |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 286 092        | 1 143 576        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 69 058           | 142 516          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 357 962</b> | <b>1 288 904</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 495 531</b> | <b>1 442 470</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 44 081        | 28 488         | 11      |
| Muud äritulud                               | 29 322        | 78 935         | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -12 681       | -9 442         | 13      |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -16 925       | -3 536         | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -1 531        | -933           | 6       |
| Muud ärikulud                               | -341          | -909           |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>41 925</b> | <b>92 603</b>  |         |
| Intressikulud                               | -2 532        | -1 337         |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 29 665        | 51 250         | 16      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>69 058</b> | <b>142 516</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>69 058</b> | <b>142 516</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Shenon Invest OÜ 2019. 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 ettemaksud

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 640 eurot 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, määrares 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 640**

### **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 bilansiskorrigeeritud 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 äriilistele otsustele. Seotud osapooled on:

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

\* Tütar- ja sidusettevõtted

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2019    | 31.12.2018     |
|-------------------|---------------|----------------|
| Kassa             | 8 211         | 6 581          |
| Pangakontod       | 22 266        | 108 278        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>30 477</b> | <b>114 859</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2019     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 6 423          | 6 423                             |                     |
| Ostjatelt laekumata arved          | 6 423          | 6 423                             |                     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 35             | 35                                |                     |
| Muud nõuded                        | 757 672        | 32 435                            | 725 237             |
| Laenunõuded                        | 739 637        | 14 400                            | 725 237             |
| Intressinõuded                     | 18 035         | 18 035                            |                     |
| Ettemaksed                         | 579            | 579                               |                     |
| Tulevaste perioodide kulud         | 579            | 579                               |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>764 709</b> | <b>39 472</b>                     | <b>725 237</b>      |

  

|                                    | 31.12.2018     | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |
|------------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------|
|                                    |                | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |
| Nõuded ostjate vastu               | 6 940          | 6 940                             |                     |
| Ostjatelt laekumata arved          | 6 940          | 6 940                             |                     |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 4 511          | 4 511                             |                     |
| Muud nõuded                        | 638 094        | 35 857                            | 602 237             |
| Laenunõuded                        | 617 637        | 15 400                            | 602 237             |
| Intressinõuded                     | 20 457         | 20 457                            |                     |
| Ettemaksed                         | 170            | 170                               |                     |
| Tulevaste perioodide kulud         | 170            | 170                               |                     |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>649 715</b> | <b>47 478</b>                     | <b>602 237</b>      |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2019 |            | 31.12.2018   |               |
|-----------------------------------------------|------------|------------|--------------|---------------|
|                                               | Ettemaks   | Maksuvõlg  | Ettemaks     | Maksuvõlg     |
| Käibemaks                                     | 0          | 295        | 0            | 13 619        |
| Intress                                       | 0          | 13         | 0            | 0             |
| Ettemaksukonto jääk                           | 35         |            | 4 511        |               |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>35</b>  | <b>308</b> | <b>4 511</b> | <b>13 619</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |         |
|-------------------------------------------|---------|
|                                           |         |
| <b>31.12.2017</b>                         | 455 527 |
| Ostud ja parendused                       | 171 064 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 38 975  |
| Müügid                                    | -27 191 |
| <b>31.12.2018</b>                         | 638 375 |
| Ostud ja parendused                       | 74 355  |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 22 023  |
| Müügid                                    | -76 398 |
| <b>31.12.2019</b>                         | 658 355 |

|                                                 | 2019   | 2018   |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 41 710 | 26 158 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 12 180 | 9 442  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 81 350 | 66 500 |

## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                            |                             | Kokku  |
|---------------------|----------------------------|-----------------------------|--------|
|                     | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud materiaalsed põhivarad |        |
| <b>31.12.2017</b>   |                            |                             |        |
| Soetusmaksumus      | 838                        | 0                           | 838    |
| Akumuleeritud kulum | -139                       | 0                           | -139   |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 699                        | 0                           | 699    |
|                     |                            |                             |        |
| Ostud ja parendused | 0                          | 3 755                       | 3 755  |
| Amortisatsioonikulu | -280                       | -653                        | -933   |
|                     |                            |                             |        |
| <b>31.12.2018</b>   |                            |                             |        |
| Soetusmaksumus      | 838                        | 3 755                       | 4 593  |
| Akumuleeritud kulum | -419                       | -653                        | -1 072 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 419                        | 3 102                       | 3 521  |
|                     |                            |                             |        |
| Amortisatsioonikulu | -279                       | -1 252                      | -1 531 |
|                     |                            |                             |        |
| <b>31.12.2019</b>   |                            |                             |        |
| Soetusmaksumus      | 838                        | 3 755                       | 4 593  |
| Akumuleeritud kulum | -698                       | -1 905                      | -2 603 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 140                        | 1 850                       | 1 990  |

## Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

|                                                                         | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 41 710         | 22 252         |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                |                |
|                                                                         | 31.12.2019     | 31.12.2018     |
| 12 kuu jooksul                                                          | 41 300         | 30 800         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                |                |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 588 355        | 544 374        |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>588 355</b> | <b>544 374</b> |

## Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

|                                   | 31.12.2019 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                   |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud               |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Laen omanikuga seotud firmalt     | 2 000      | 2 000                            |                        |             | 3 %          | euro        |             |
| Laen firmalt                      | 37 000     | 37 000                           |                        |             | 0 %          | euro        |             |
| Lühiajalised laenud kokku         | 39 000     | 39 000                           |                        |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud               |            |                                  |                        |             |              |             |             |
| Laen Citadele banka Eesti filiaal | 62 492     | 6 074                            | 30 370                 | 26 048      | 3,8 %        | euro        | 11.09.2028  |
| Laen omanikult                    | 28 000     | 28 000                           |                        |             | 0 %          | euro        |             |
| Pikaajalised laenud kokku         | 90 492     | 34 074                           | 30 370                 | 26 048      |              |             |             |
| Laenukohustised kokku             | 129 492    | 73 074                           | 30 370                 | 26 048      |              |             |             |
|                                   |            |                                  |                        |             |              |             |             |
|                                   | 31.12.2018 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                        |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                   |            | 12 kuu<br>jooksul                | 1 - 5 aasta<br>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                    | 58 000     |                                  |                        | 58 000      | 0 %          | euro        |             |
| Laen Citadele banka Eesti Filiaal | 68 389     | 5 919                            | 29 400                 | 33 070      | 3,8 %        | euro        | 11.09.2028  |
| Pikaajalised laenud kokku         | 126 389    | 5 919                            | 29 400                 | 91 070      |              |             |             |
| Laenukohustised kokku             | 128 389    | 7 919                            | 29 400                 | 91 070      |              |             |             |

## Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2019    | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 122         | 1 122          |
| Maksuvõlad                       | 308           | 308            |
| Saadud ettemaksed                | 3 277         | 3 277          |
| Tulevaste perioodide tulud       | 3 277         | 3 277          |
| Võlg omanikule kulutuste eest    | 3 370         | 3 370          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>8 077</b>  | <b>8 077</b>   |
|                                  |               |                |
|                                  | 31.12.2018    | 12 kuu jooksul |
| Võlad tarnijatele                | 2 532         | 2 532          |
| Maksuvõlad                       | 13 619        | 13 619         |
| Muud võlad                       | 3 925         | 3 925          |
| Intressivõlad                    | 782           | 782            |
| Muud viitvõlad                   | 3 143         | 3 143          |
| Saadud ettemaksed                | 5 101         | 5 101          |
| Muud saadud ettemaksed           | 5 101         | 5 101          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>25 177</b> | <b>25 177</b>  |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 1 084 120        | 1 028 874        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 271 030          | 257 218          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>1 355 150</b> | <b>1 286 092</b> |

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |               |               |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |               |               |
| Eesti                                       | 44 081        | 28 488        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>44 081</b> | <b>28 488</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>44 081</b> | <b>28 488</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |               |               |
| Üüritulu+kommunaalid                        | 41 711        | 26 238        |
| Juhtimis- ja finantsteenused                | 2 370         | 2 250         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>44 081</b> | <b>28 488</b> |

## Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

|                                                            | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist                    | 4 727         | 39 114        |
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 22 023        | 38 975        |
| Aruandeaastal selgunud eelmise aasta tulu                  | 2 570         | 846           |
| Muud                                                       | 2             | 0             |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>29 322</b> | <b>78 935</b> |

## Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2019          | 2018         |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                 | 1 381         | 8 163        |
| <b>Energia</b>                                   | <b>501</b>    | <b>281</b>   |
| Elektrienergia                                   | 501           | 281          |
| Remonditööd                                      | 10 799        | 998          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>12 681</b> | <b>9 442</b> |

## Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                           | 2019          | 2018         |
|-------------------------------------------|---------------|--------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | 555           | 1 091        |
| Riiklikud ja kohalikud maksud             | 680           | 356          |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | 5 844         | 0            |
| Kindlustus                                | 1 044         | 860          |
| Väikevahendid                             | 154           | 558          |
| Reklaam                                   | 1 324         | 602          |
| Management+raamatupidamine                | 7 248         | 0            |
| Muud                                      | 76            | 69           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>    | <b>16 925</b> | <b>3 536</b> |

## Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

## Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                               | 2019          | 2018          |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Intressitulu ja projektikasum antud laenudelt | 29 665        | 51 250        |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>      | <b>29 665</b> | <b>51 250</b> |

## Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2019 |            | 31.12.2018 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 142 250    | 0          | 133 707    | 0          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 550 987    | 33 370     | 450 987    | 60 000     |

### Laenud

| 2019                                                                                                                             | Antud laenud | Saadud intressid | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Alusvaluuta |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |              |                  |                             |                   |              |             |
| Carlo Accorsi                                                                                                                    | 0            | 0                | 30 000                      | 0                 | 0 %          | euro        |
| Multinord OÜ                                                                                                                     | 100 000      | 24 000           | 0                           |                   | 5 %          | euro        |

| 2018                                                                                                                             | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | 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                                                                                                                     | 50 000                     | 0             | 0                           | 5 %          | euro        |
| Carlo Accorsi                                                                                                                    | 0                          | 20 000        | 45 000                      | 0 %          | euro        |

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

Osanikuga seotud firmale antud laenu saldo oli majandusaasta alguses 450 987 eurot, aasta lõpus anti laenu juurde 100 000 eurot ning aasta lõpus on laenusaldo 550 987 eurot. Antud laenult arvestati intresse 24 000 eurot.

Sidusettevõttele on antud eelnevatel majandusaastatel laenu 119 250 eurot, laenu on antud 3 % intressiga ning intresse arvestati 3 578 eurot.

Võlg osanikule kulutuste eest on majandusaasta lõpus 3 370 eurot.

Laenuvõlg omanikuga seotud firmale on majandusaasta lõpus 2 000 eurot.

Majandusaasta alguses oli laenuvõlg omanikule 58 000 eurot, aruandeaastal tagastati laenust 30 000 eurot ning aasta lõpus on laenusaldo 28

000 eurot, intresse ei arvestata.

## **Lisa 18 Sündmused pärast aruandekuupäeva**

Koroonaviiruse COVID-19 mõju ettevõtte tegevusele.

Aruande koostamise hetkel on Eestis välja kuulutatud eriolukord ja sellest tuleneva ebamäärasuse tõttu on mõju majandusele ebaselge. Käesoleva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud eeldusest, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev ning meil ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Juhtkond on seisukohal, et eriolukorrast tulenevalt ei ole vajadust 2019.a. aastaaruannet korrigeerida ning tegevus jätkub järgmise 12 kuu jooksul.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2020

**Osaühing Shenon Invest (registrikood: 11027433) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll      | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|-------------------------|----------------------|
| CARLO ACCORSI      | Management board member | 25.06.2020           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 286 092        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 69 058           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 355 150</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 355 150        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 355 150</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2019       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 1 286 092        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 69 058           |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 355 150</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 1 355 150        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>1 355 150</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 41711           | 94.62%      | Jah            |
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine            | 70221      | 2370            | 5.38%       | Ei             |

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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