

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Senor Kinnisvara

registrikood: 10755969

tänavatalu nimi, Liivalaia tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10118

telefon: +372 6181950

faks: +372 6181951

e-posti aadress: eke@eke.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Tööjõukulud	13
Lisa 12 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Osaühing Senor Kinnisvara põhitegevuseks 2017.a. oli Rävala pst./Tartu mnt. läbimurde kinnistule rajatud maa-aluse parkla (kokku 307 parkimiskoha) väljarentimine.

Osakapitali suurus OÜ-s Senor Kinnisvara aruandeaastal ei muutunud. Osakapital jaguneb kahe osaniku, AS-i EKE Invest ja OÜ Europark Estonia, vahel võrdselt.

Äriühingu omandis olev parkla on antud rendile OÜ-le Europark Estonia. Hoonestusõiguse alusel kasutatavast kinnistust on osa tänavapindadest renditud Tallink Takso OÜ-le, Clear Channel Estonia OÜ-le jt. ettevõtetele.

2017.a. olulisi investeeringuid ei teostatud.

Ettevõtte müügitulu 2017. aastal oli 446 tuhat eurot, millest 408 tuhat eurot moodustas üüritulu. Viimane püsis võrreldes eelmise majandusaastaga samal tasemel. Kuludest põhiosa, 149 tuhat eurot, moodustasid ostetud kaupade ja teenuste kulud, milliste suurus kasvas hooldus- ning remondikulude kasvu tõttu ligi 5%. Tegevuskulud olid 6 tuhat eurot. 2017. aasta kasum seoses kulude kasvuga kahanes 5%, olles kokku 236 tuhat eurot.

Aruandeaastal kinnistuid ega ka osalusi teistes äriühingutes ei ostetud ega müüdnud.

Toimus üks korraline üldkoosolek ning neli nõukogu koosolekut.

Osaühingu nõukogu koosneb kolmest liikmest ja juhatusest ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmeid 2017. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	703 442	410 223	
Nõuded ja ettemaksed	39 388	61 662	2
Kokku käibevarad	742 830	471 885	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 945 041	3 991 479	3
Materiaalsed põhivarad	45 746	53 819	4
Kokku põhivarad	3 990 787	4 045 298	
Kokku varad	4 733 617	4 517 183	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 196	32 040	5, 6
Kokku lühiajalised kohustised	12 196	32 040	
Kokku kohustised	12 196	32 040	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	191 736	191 736	8
Kohustuslik reservkapital	19 174	19 174	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 274 233	4 025 315	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 278	248 918	
Kokku omakapital	4 721 421	4 485 143	
Kokku kohustised ja omakapital	4 733 617	4 517 183	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	445 898	445 120	9
Muud äritulud	8	76	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-149 134	-133 767	10
Mitmesugused tegevuskulud	-6 030	-7 324	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-54 511	-54 512	3, 4
Muud ärikulud	-8	-701	
Ärikasum (kahjum)	236 223	248 892	
Intressitulud	55	26	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	236 278	248 918	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 278	248 918	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	236 223	248 892	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	54 511	54 512	3, 4
Kokku korrigeerimised	54 511	54 512	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	22 273	-13 147	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-19 843	21 032	
Laekunud intressid	55	26	
Kokku rahavood äritegevusest	293 219	311 315	
Kokku rahavood	293 219	311 315	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	410 223	98 908	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	293 219	311 315	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	703 442	410 223	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	191 736	19 174	4 025 315	4 236 225
Aruandeaasta kasum (kahjum)			248 918	248 918
31.12.2016	191 736	19 174	4 274 233	4 485 143
Aruandeaasta kasum (kahjum)			236 278	236 278
31.12.2017	191 736	19 174	4 510 511	4 721 421

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Senor Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, välja arvatud nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Samuti on finantskohustused kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea ja nõuete allahindluse summade hindamine.

Hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse selle toimumise perioodi kasumiaruandes. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded on bilansis kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on võrdne saadaoleva summa nimiväärtusega.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtuvalt. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringud on bilansis kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50-100 aastat. Amortiseeritakse vara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist osa.

Maale, millele ehitise on rajatud, on seatud hoonestusõigus. Hoonestusõigust käsitletakse kulumeetodil ning vara ja kohustusena bilansis ei esitata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel pikema aja jooksul kui üks aasta.

Materiaalse põhivara soetusmaksumus koosneb vara ostuhinnast ja muudest otseselt soetamisega seotud kuludest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse- ja asukohta.

Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast 5-10 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000 EUR

Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglates väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamisel lepingus ettenähtud perioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus usaldusväärselt hinnatav.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu.

Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividende.

Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

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

Seotud osapooled

Seotud isikutena on aruandes käsitletud:

- olulise osalusega omanikke;
- juhatuse liiget ning juhatuse liikme lähedasi pereliikmeid;
- nimetatud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	38 297	38 297
Ostjatelt laekumata arved	38 297	38 297
Ettemaksed	1 091	1 091
Tulevaste perioodide kulud	1 091	1 091
Kokku nõuded ja ettemaksed	39 388	39 388
	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	37 924	37 924
Ostjatelt laekumata arved	37 924	37 924
Muud nõuded	22 713	22 713
Viitlaekumised	22 713	22 713
Ettemaksed	1 025	1 025
Tulevaste perioodide kulud	1 025	1 025
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 662	61 662

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-605 934	-605 934
Jääkmaksumus	4 037 918	4 037 918
Amortisatsioonikulu	-46 439	-46 439
31.12.2016		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-652 373	-652 373
Jääkmaksumus	3 991 479	3 991 479
Amortisatsioonikulu	-46 438	-46 438
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-698 811	-698 811
Jääkmaksumus	3 945 041	3 945 041

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	407 979	406 776
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	149 134	133 767

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	80 729	80 729	80 729
Akumuleeritud kulum	-18 837	-18 837	-18 837
Jääkmaksumus	61 892	61 892	61 892
Amortisatsioonikulu	-8 073	-8 073	-8 073
31.12.2016			
Soetusmaksumus	80 729	80 729	80 729
Akumuleeritud kulum	-26 910	-26 910	-26 910
Jääkmaksumus	53 819	53 819	53 819
Amortisatsioonikulu	-8 073	-8 073	-8 073
31.12.2017			
Soetusmaksumus	80 729	80 729	80 729
Akumuleeritud kulum	-34 983	-34 983	-34 983
Jääkmaksumus	45 746	45 746	45 746

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	6 124	6 124	
Maksuvõlad	5 113	5 113	6
Muud võlad	959	959	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 196	12 196	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	27 716	27 716	
Maksuvõlad	3 365	3 365	6
Muud võlad	959	959	
Kokku võlad ja ettemaksed	32 040	32 040	

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	5 113	3 365
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 113	3 365

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 608 409	3 419 386
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	902 102	854 847
Kokku tingimuslikud kohustised	4 510 511	4 274 233

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	191 736	191 736
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	445 898	445 120	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	445 898	445 120	
Kokku müügitulu	445 898	445 120	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	407 979	406 776	3
Kommunaal- ja hooldusteenuste müügitulu	37 919	38 344	
Kokku müügitulu	445 898	445 120	

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Energia	36 352	37 037	
Elektrienergia	36 352	37 037	
Üür ja rent	62 043	61 218	
Maamaks	27 931	27 931	
Hooldus- ja remondikulud	15 695	480	
Vesi ja kanalisatsioon	1 256	1 119	
Muud	5 857	5 982	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	149 134	133 767	3

Lisa 11 Tööjõukulud (eurodes)

OÜ-s Senor Kinnisvara ei olnud aruandeaastal ja ka 2016 aastal palgal ühtegi töötajat.

Lisa 12 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	EKE Invest AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 256	5 133	37 898	8 367

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	62 043	0	61 218	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 702	0	5 436	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 446	397 170	61 527	397 651

OÜ Senor Kinnisvara tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid soodustusi.

OÜ-l Senor Kinnisvara on kaks omanikku: AS EKE Invest ja OÜ Europark Estonia, kummagi ettevõtte osalus on 50%.

Saldod, ostud ja müügid omanikega seotud ettevõtjatega on kajastatud tabelis real "Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad". Osanikule OÜ Europark Estonia renditakse kasutusrendi tingimustel maa-alust parklat. Rendi suurus oleneb operaatorfirma poolt väljarenditava kinnisvara osas teenitud sissetulekust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.01.2018

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	23.01.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Senor Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Senor Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2017, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

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

Vandeaudiitori kohustus

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

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

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Senor Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

26.01.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	26.01.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 274 233
Aruandeaasta kasum (kahjum)	236 278
Kokku	4 510 511
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 510 511
Kokku	4 510 511

Osaühingu juhatus teeb üldkoosolekule ettepaneku jätta majandusaasta kasum jaotamata ja liita see eelmiste perioodide jaotamata kasumile.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	445898	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts EKE Invest	10046500	Eesti	95868 EUR (Lihtomand)
Osaühing EUROPARK ESTONIA	10811490	Eesti	95868 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6181950
Faks	+372 6181951
E-posti aadress	eke@eke.ee