

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: Osaühing Senor Kinnisvara

registrikood: 10755969

tänav a nimi, maja number: Liivalaia 14

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10118

maakond: Harju maakond

telefon: +372 64 61 181

faks: +372 63 11 408

e-posti aadress: eke@eke.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Sihtfinantseerimine	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 11 Tööjõukulud	14
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 13 Tulumaks	15
Lisa 14 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Osaühing Senor Kinnisvara põhitegevuseks 2010.a. oli Rävala pst./Tartu mnt. läbimurde kinnistule rajatud maa-aluse parkla (kokku 307 parkimiskohta) välja rentimine.

Osakapitali suurus OÜ-s Senor Kinnisvara aruandeaastal ei muutunud ja on endiselt 3,0 miljonit krooni. Osakapital jaguneb kahe osaniku, AS-i EKE Invest ja OÜ Europark Estonia, vahel võrdselt.

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.

Ettevõtte müügitulu 2010. aastal oli 5,2 miljonit krooni, millest 4,6 miljonit krooni moodustas renditulu. Kuludest põhiosa, 1,91 miljonit krooni, moodustasid ostetud kaupade ja teenuste kulud. Tegevuskulud olid 75 tuhat krooni ning kulum 727 tuhat krooni. Ettevõtte on saanud AS-lt SEB Pank ja mõlemalt omanikult pikaajalist laenu. Nimetatud laenude intressikulu kokku oli aruandeaastal 428 tuhat krooni. 2010. aastal suurenesid oluliselt võrreldes eelmise majandusaastaga nii müügitulu kui ka kasum.

2010. aasta tulemiks oli 2,5 miljoni kroonine kasum.

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

Toimus üks korraline üldkoosolek ning neli nõukogu koosolekut.

Osaühingu nõukogu koosneb kolmest liikmest ja juhatus ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmeid 2010. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	380 716	258 714	
Nõuded ja ettemaksed	522 705	465 733	2
Kokku käibevara	903 421	724 447	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	66 812 719	67 539 319	4
Kokku põhivara	66 812 719	67 539 319	
Kokku varad	67 716 140	68 263 766	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 717 850	2 675 771	6
Võlad ja ettemaksed	485 535	468 794	7
Sihtfinantseerimine	353 052	353 052	8
Kokku lühiajalised kohustused	3 556 437	3 497 617	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 542 371	16 257 979	6
Sihtfinantseerimine	32 103 771	32 456 823	8
Kokku pikaajalised kohustused	45 646 142	48 714 802	
Kokku kohustused	49 202 579	52 212 419	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000 000	3 000 000	
Kohustuslik reservkapital	300 000	300 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 751 347	11 158 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 462 214	1 592 604	
Kokku omakapital	18 513 561	16 051 347	
Kokku kohustused ja omakapital	67 716 140	68 263 766	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 246 808	4 799 074	9
Muud äritulud	353 052	353 052	8
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 908 214	-1 881 351	10
Mitmesugused tegevuskulud	-74 607	-105 611	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-726 600	-975 281	4,5
Muud ärikulud	-4	-186	
Ärikasum (-kahjum)	2 890 435	2 189 697	
Finantstulud ja -kulud	-428 221	-597 093	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 462 214	1 592 604	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 462 214	1 592 604	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 890 435	2 189 697	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	726 600	975 281	4,5
Muud korrigeerimised	-353 052	-353 052	8
Kokku korrigeerimised	373 548	622 229	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-57 025	281 671	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	25 450	-68 175	
Laekunud intressid	164	602	
Makstud intressid	-437 041	-349 877	
Kokku rahavood äritegevusest	2 795 531	2 676 147	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	207 000	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 880 529	-2 974 418	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 673 529	-2 974 418	
Kokku rahavood	122 002	-298 271	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	258 714	556 985	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	122 002	-298 271	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	380 716	258 714	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	3 000 000	300 000	11 158 743	14 458 743
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	1 592 604	1 592 604
31.12.2009	3 000 000	300 000	12 751 347	16 051 347
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	2 462 214	2 462 214
31.12.2010	3 000 000	300 000	15 213 561	18 513 561

Osakapital koosneb kahest osast suurustega 1 500 000 krooni.

Osade eest tasuti rahas.

Maksimaalne lubatud osakapital vastavalt põhikirjale on 4 000 000 krooni.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Senor Kinnisvara 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava 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 arvestuspõhimõtetel.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, 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 Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksud

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 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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 5-7 aastat. Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 5000,00

Rendid

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

Sihtfinantseerimine

Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil, mis tähendab, et vara on bilansis arvele võetud tema soetusmaksumuses, varade soetamise toetuseks saadud sihtfinantseerimise summa kajastatakse bilansis kohustusena kui tulevaste perioodide tulu sihtfinantseerimisest. Soetatud vara amortiseeritakse kulusse ja sihtfinantseerimise kohustus tulusse soetatud vara kasuliku eluea jooksul.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud teenitud kasumilt tulumaksu. Tulumaksuga maksustatakse ettevõtte poolt väljamakstud dividendide. Dividendide maksmisega 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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuse müügist kajastatakse vastavalt teenuse valmidusastele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Alates 01.01.2011 on Eestis arvestus- ja esitlusvaluutaks euro ning kõik summad konverteeritakse Eesti kroonidest eurodesse kursiga 15,6466.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	504 986	446 430
Muud nõuded	111	164
Ettemaksed	17 608	19 139
Kokku Nõuded ja ettemaksed	522 705	465 733

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	54 748	0	48 514
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	54 748	0	48 514

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

		Kokku
	Ehitised	
31.12.2008		
Soetusmaksumus	72 660 496	72 660 496
Akumuleeritud kulum	-4 394 577	-4 394 577
Jääkmaksumus	68 265 919	68 265 919
Amortisatsioonikulu	-726 600	-726 600
31.12.2009		
Soetusmaksumus	72 660 496	72 660 496
Akumuleeritud kulum	-5 121 177	-5 121 177
Jääkmaksumus	67 539 319	67 539 319
Amortisatsioonikulu	-726 600	-726 600
31.12.2010		
Soetusmaksumus	72 660 496	72 660 496
Akumuleeritud kulum	-5 847 777	-5 847 777
Jääkmaksumus	66 812 719	66 812 719

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 599 001	4 224 608
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 908 214	1 881 351

Kinnisvarainvesteeringuna on kajatatud maa-alune parkimismaja, mida ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel. Maa kohta, kus parkimismaja asub, on sõlmitud hoonestusõiguse seadmise leping tähtajaga 50 aastat ning see kehtib 2052. aasta veebruarini. Makstakse aastatasu, mis kuulub lepingujärgselt muutmisele vastavalt maa maksustamishinna muutmisele iga kolme aasta möödumisel, kuid ei vähene alla esialgse kokkuleppesumma 69 922 krooni. Siiani ongi hoonestusõiguse tasu olnud esialgse kokkuleppesumma suurus.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	1 681 050	1 681 050	1 681 050
Akumuleeritud kulum	-1 432 368	-1 432 368	-1 432 368
Jääkmaksumus	248 682	248 682	248 682
Amortisatsioonikulu	-248 682	-248 682	-248 682
31.12.2009			
Soetusmaksumus	1 681 050	1 681 050	1 681 050
Akumuleeritud kulum	-1 681 050	-1 681 050	-1 681 050
Jääkmaksumus	0	0	0
31.12.2010			
Soetusmaksumus	1 681 050	1 681 050	1 681 050
Akumuleeritud kulum	-1 681 050	-1 681 050	-1 681 050
Jääkmaksumus	0	0	0

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen AS-It SEB Pank	2 717 850	2 717 850	0	
Lühiajalised laenud kokku	2 717 850	2 717 850	0	
Pikaajalised laenud				
Laen AS-It SEB Pank	3 942 371	0	3 942 371	
Laenud omanikelt	9 600 000	0	9 600 000	
Pikaajalised laenud kokku	13 542 371	0	13 542 371	
Laenukohustused kokku	16 260 221	2 717 850	13 542 371	

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laen AS-It SEB Pank	2 675 771	2 675 771	0	
Lühiajalised laenud kokku	2 675 771	2 675 771	0	
Pikaajalised laenud				
Laen AS-It SEB Pank	6 657 979	0	6 657 979	
Laenud omanikelt	9 600 000	0	9 600 000	
Pikaajalised laenud kokku	16 257 979	0	16 257 979	
Laenukohustused kokku	18 933 750	2 675 771	16 257 979	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	66 812 719	66 812 719
31.12.2009	67 539 319	67 539 319

Kõik laenud on saadud Eesti kroonides.

AS-It SEB Pank saadud laenu intressimäär bilansipäeval oli 1,957% (31.12.2009: 2,03%) aastas. Omanike laenude intressimäär bilansipäeval oli 3% (31.12.2009: 3%) aastas.

AS-It SEB Pank saadud laenu tagatiseks on seatud hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Tartu mnt. 16b, Tallinn summas 35 000 000 krooni, hüpoteegiintressiga 12% aastas ja kõrvalnõuete rahalise suurusega 4 000 000 krooni.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	117 684	98 468	
Maksuvõlad	54 748	48 514	3
Muud võlad	313 103	321 812	
Intressivõlad	298 103	306 812	
Muud viitvõlad	15 000	15 000	
Kokku võlad ja ettemaksed	485 535	468 794	

Lisa 8 Sihtfinantseerimine

(kroonides)

Brutomeetod			
	31.12.2009	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2010
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks			
Maa-alune parkimismaja	32 809 875	-353 052	32 456 823
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	32 809 875	-353 052	32 456 823
Kokku sihtfinantseerimine	32 809 875	-353 052	32 456 823
	31.12.2008	Tulu/ Amortisatsioon	31.12.2009
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks			
Maa-alune parkimismaja	33 162 927	-353 052	32 809 875
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	33 162 927	-353 052	32 809 875
Kokku sihtfinantseerimine	33 162 927	-353 052	32 809 875

Tallinna linn finantseeris vastavalt lepingule OÜ Senor Kinnisvara kinnisvarainvesteeringute soetamist.

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 246 808	4 799 074
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 246 808	4 799 074
Kokku müügitulu	5 246 808	4 799 074
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulu	4 599 001	4 224 608
Kommunaalteenuste müügitulu	647 807	574 466
Kokku müügitulu	5 246 808	4 799 074

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Energia	626 253	560 011
Elektrienergia	626 253	560 011
Alltöövõtutööd	0	68 686
Maarent	262 206	262 206
Üür ja rent	898 800	876 800
Muud	120 955	113 648
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 908 214	1 881 351

Lisa 11 Tööjõukulud

(kroonides)

OÜ-s Senor Kinnisvara ei olnud aruandeaastal ja ka 2009. aastal palgal ühtegi töötajat.

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	111	177
Intressitulu hoiustelt	111	177
Intressikulud	-428 332	-597 270
Intressikulu laenudelt	-428 332	-597 270
Kokku finantstulud ja -kulud	-428 221	-597 093

Lisa 13 Tulumaks

(kroonides)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 15 213 561 krooni (31. detsember 2009: 12 751 347 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 12 018 713 krooni (31. detsember 2009: 10 073 564 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 3 194 848 krooni (31. detsember 2009: 2 677 783 krooni).

Aruandeaastal ja ka 2009. aastal dividende välja kuulutatud ega makstud ei ole.

Lisa 14 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	503 365	9 929 202	445 178	9 920 306

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	898 800	0	876 800	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud	244 134	4 736 012	764 336	4 298 901
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 827	0	19 451	0

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.

Omanikelt on saadud pikaajalist laenu, mille maksetähtaeg on 31.12.2012 ja intressimäär 3% aastas. Vastavalt lepingule kuulub aruandeaasta intress tasumisele hiljemalt järgmise aasta esimese kvartali jooksul. 2010. aasta intressikulu oli 288 000 krooni (2009: 290 696 krooni).

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	03.02.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Senor Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Senor Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Senor Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rein Ruusalu

PKF Estonia OÜ

Tegevusluba nr 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

11.02.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	11.02.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	12 751 347
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 462 214
Kokku	15 213 561
Jaotamine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	1
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 213 560
Kokku	15 213 561
OÜ Senor Kinnisvara juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jätta 2010. aasta kasum jaotamata ja liita see eelmiste perioodide jaotamata kasumile. Seoses eurole üleminekuga viia 2011.a.maikuus läbi fondi emissioon osakapitali suurendamiseks summas 1.05 eurot eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvel.	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5246808	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing EUROPARK ESTONIA	10811490	Tartu mnt 16b, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1500000 EEK
aktsiaselts EKE Invest	10046500	Liivalaia 14	1500000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6461181
E-posti aadress	eke@eke.ee