

20 -03- 2008

Malle Lahi

Osaühing Senor Kinnisvara

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2007 - 31.12.2007

Äriregistri kood:	10755969
Aadress:	Liivalaia 14 10118 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	372 64 61 181
Faks:	372 63 11 408
Audiitor:	PKF Estonia OÜ

Sisukord

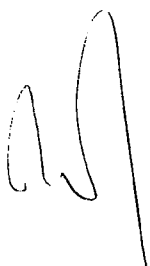
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid	9
Lisa 1 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 2 Materiaalne põhivara	11
Lisa 3 Maksud	12
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Müügitulu	12
Lisa 6 Kaupade, teenuste kulud	12
Lisa 7 Seotud osapooled	13
Lisa 8 Hoonestusõigus	14
Lisa 9 Laenu tagatis ja panditud vara	14
Lisa 10 Sihtfinantseerimine	14
Lisa 11 Vaba omakapital	14
Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2007.a. majandusaasta aruandele	15

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Osanike nimekiri



TEGEVUSARUANNE

Osaühing Senor Kinnisvara põhitegevuseks 2007. aastal oli Rävala pst./Tartu mnt. läbimurde kinnistule rajatud maa-aluse autoparkla ja majandusaastal sellele lisandunud Tornimäe 5 maa-aluse parkla (kokku 307 parkimiskohta) rentimine.

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

Parkla on antud rendile OÜ-le Europark Estonia. Hoonestusõiguse alusel kasutatavast kinnistust on osa tänavapindadest renditud Tulika Takso AS-le, Clear Channel OÜ-le jt. firmadele.

Ettevõtte müügitulu 2007. aastal oli 6,9 miljonit krooni, millest 6,4 miljonit krooni moodustas renditulu. Kuludest põhiosa, 1,27 miljonit, moodustasid kaupade ja teenuste kulud. Tegevuskulud olid 186 tuhat krooni ja kulum 976 tuhat krooni. Ettevõtte on saanud Eesti Ühis pangast ja mõlemalt omanikult pikaajalist laenu. Nimetatud laenude intressikulu kokku oli 1,13 miljonit krooni. Aruandeaastal kasvasid märgatavalt pangalaenu intressikulud, kuivõrd laenuintress on tõusnud 4,6-lt protsendilt 5,4-le protsendile.

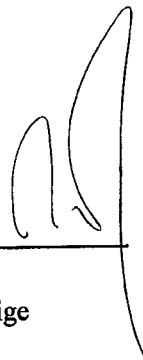
Aruandeaasta tulemiks oli 3,6 miljoni kroonine kasum.

2007. aastal 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 juhatuse ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmeid 2007. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Tallinn, 28. jaanuar 2008



Rein Tiik
Juhatuse liige

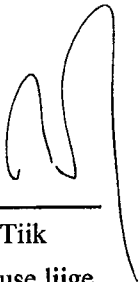
Raamatupidamise aastaaruanne **01.01.2007 - 31.12.2007**

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ Senior Kinnisvara
2007.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Senior Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Senior Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Tallinn, 28. jaanuar 2008



Rein Tiik
Juhatuse liige

Osatühing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2007

Bilanss

kroonides

	Lisa	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA			
Käibevara			
Raha		903 275	325 890
Nõuded ostjate vastu		783 197	523 451
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3	3
Muud nõuded ja ettemaksed		22 659	6 941
Käibevara kokku		1 709 134	856 285
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	1	68 992 519	69 719 119
Materiaalne põhivara	2	497 370	746 806
Põhivara kokku		69 489 889	70 465 925
AKTIVA KOKKU		71 199 023	71 322 210
PASSIVA			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	4	2 367 479	2 409 070
Võlad tarnijatele		64 878	33 745
Maksuvõlad	3	90 210	70 246
Intressivõlad		61 094	480 268
Muud võlad	7	50 000	0
Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine	10	353 052	353 052
Lühiajalised kohustused kokku		2 986 713	3 346 381
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	4	24 478 281	27 537 709
Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine	10	33 162 927	33 515 979
Pikaajalised kohustused kokku		57 641 208	61 053 688
Kohustused kokku		60 627 921	64 400 069
Omakapital			
Osakapital		3 000 000	3 000 000
Kohustuslik reservkapital		266 384	145 822
Eelmiste perioodide kasum		3 655 757	1 365 076
Aruandeaasta kasum		3 648 961	2 411 243
Omakapital kokku		10 571 102	6 922 141
PASSIVA KOKKU		71 199 023	71 322 210

Juhatuse liige:



Osajuhing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2007

Kasumiaruanne

kroonides	Lisa	2007	2006
Müügitulu	5	6 860 762	5 382 793
Sihtfinantseerimise tulu	10	353 052	353 052
Muud äritulud		1	1
Kaubad, teenused	6	-1 271 838	-1 190 610
Mitmesugused tegevuskulud		-186 244	-82 758
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1;2	-976 036	-979 920
Muud äriksulud		-432	-163
Äriksusum		4 779 265	3 482 395
Finantstulud ja -kulud			
intressikulud		-1 130 731	-1 071 710
muud finantstulud		427	558
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 130 304	-1 071 152
Aruandeaasta puhaskasum		3 648 961	2 411 243

Juhatusel liige:



Rahavoogude aruanne

kroonides

	Lisa	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		4 779 265	3 482 395
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum	1;2	976 036	979 920
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-275 657	-1 959
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		101 097	-124 859
Tulu sihtfinantseerimisest	10	-353 052	-353 052
Makstud intressid		-1 549 905	-637 239
Rahavood äritegevusest kokku		3 677 784	3 345 206
Rahavood investeerimistegevusest			
Saadud intressid		620	419
Rahavood investeeringutest kokku		620	419
Rahavood finantseerimistegevusest			
Laenude tagasimaksed		-3 101 019	-3 479 984
Rahavood finantseerimisest kokku		-3 101 019	-3 479 984
Rahavood kokku		577 385	-134 359
Raha perioodi alguses		325 890	460 249
Kokku rahajäägi muutus		577 385	-134 359
Raha perioodi lõpus		903 275	325 890

Juhatusel liige:



Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Osakapital nimi- väärtuses	Kohustuslik reserv- kapital	Eelmiste perioodide kasum/kahjum	Aruande- aasta kasum/ kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2005	3 000 000	30 335	-829 173	2 309 736	4 510 898
Reservkapitali suurendamine	0	115 487	0	0	115 487
2005.a. kasum	0	0	2 194 249	-2 309 736	-115 487
Aruandeaasta kasum	0	0	0	2 411 243	2 411 243
Saldo 31.12.2006	3 000 000	145 822	1 365 076	2 411 243	6 922 141
Reservkapitali suurendamine	0	120 562	0	0	120 562
2006.a. kasum	0	0	2 290 681	-2 411 243	-120 562
Aruandeaasta kasum	0	0	0	3 648 961	3 648 961
Saldo 31.12.2007	3 000 000	266 384	3 655 757	3 648 961	10 571 102

Osakapital koosneb kahest osast suurustega 1 500 000 krooni.

Osade eest tasuti rahas.

Maksimaalne lubatud osakapital vastavalt põhikirjale on 4 000 000 krooni.

Juhatusel liige:



Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

OÜ Senor Kinnisvara 2007. aasta raamatupidamise aastaruanne 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 aastaruanne 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 osutada täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse selle toimumise perioodi kasumiaruandes. Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded

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 akumulieeritud 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.

Juhatusel liige:



Materiaalne põhivara

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

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 tööeest 5-7 aastat. Maad ei amortiseerita.

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.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuse müügist kajastatakse vastavalt teenuse valmidusastmele 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.

Ettevõtte tulumaks

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 isikud

Seotud isikutena on aruandes käsitletud:

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Aruandeaasta finantsaruanded kajastavad olulisi vara ja kohustuste hindamist mõjutavaid asjaolusid, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul ning on seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega. Olulisi bilansipäevajärgseid sündmusi, mis ei ole seotud aruandeperioodi või eelnevate perioodide tehingutega, ei kajastata bilansis. Oluliste bilansipäevajärgsete sündmuste olemasolul on vastavate sündmuste sisu avalikustatud aastaaruande lisades.

Juhatusel liige:



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1

Kinnisvarainvesteeringud

	Parkimismaja
Soetusmaksumus 31.12.2005	72 660 496
Soetusmaksumus 31.12.2006	72 660 496
Soetusmaksumus 31.12.2007	72 660 496
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	2 214 777
Arvestatud kulum 2006	726 600
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	2 941 377
Arvestatud kulum 2007	726 600
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	3 667 977
Jääkmaksumus 31.12.2006	69 719 119
Jääkmaksumus 31.12.2007	68 992 519

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud maa-alune parkimismaja, mida ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel.

	2 007	2 006
Renditulu kinnisvarainvesteeringult	6 419 628	4 748 593
Kinnisvarainvesteeringu kulud	1 731 611	1 462 090

Lisa 2

Materiaalne põhivara

	Masinad, seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2005	1 681 050
Soetusmaksumus 31.12.2006	1 681 050
Soetusmaksumus 31.12.2007	1 681 050
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	680 924
Arvestatud kulum 2006	253 320
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	934 244
Arvestatud kulum 2007	249 436
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	1 183 680
Jääkmaksumus 31.12.2006	746 806
Jääkmaksumus 31.12.2007	497 370

Juhatuse liige:



Osaihing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2007

Lisa 3

Maksud

Maksuliik	31. detsember 2007		31. detsember 2006	
	Ettemakse	Võlg	Ettemakse	Võlg
Käibemaks	0	89 637	0	70 246
Maamaks	3	0	3	0
Ettevõtte tulumaks	0	573	0	0
Kokku	3	90 210	3	70 246

Lisa 4

Laenukohustused

Laen Eesti Ühispankalt	31.12.2007	31.12.2006
Kohustuse jääk	14 245 760	16 546 779
Maksed 1. aastal	2 367 479	2 409 070
Maksed 2. kuni 6. aastal	11 878 281	14 137 709
Maksetähtaeg	2012.a.	2012.a.
Intressimäär bilansipäeval	5,437%	4,583%
Laenud seotud isikut (lisa 7)	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenud	12 600 000	13 400 000
Laenukohustused bilansis kokku	31.12.2006	31.12.2006
Lühiajalised laenud	2 367 479	2 409 070
Pikaajalised laenud	24 478 281	27 537 709

Kõik laenud on antud Eesti kroonides. Ühispankalt saadud laenu tagatise kohta on informatsioon lisa 9.

Lisa 5

Müügitulu

OÜ Senor Kinnisvara müügitulu on saadud Eesti Vabariigis. Tegevusalade lõikes jagunes müügitulu alljärgnevalt:

	EMTAK kood	2007	2006
Renditulu	6820	6 419 628	4 748 593
Kommunaalteenuste müük	6832	441 134	634 200
Kokku		6 860 762	5 382 793

Lisa 6

Kaupade, teenuste kulud

	2007	2006
elektter	-422 713	-407 684
rent	-624 000	-264 000
soojusenergia	-5 680	-212 667
maamaks	-104 885	-140 696
muud	-114 560	-165 563
Kokku	-1 271 838	-1 190 610

Juhatuse liige:



Osatühing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2007

Lisa 7

Seotud osapooled

Seotud osapool	Tehingu liik	2007	2006
Osanik osalusega 50%			
AS EKE Invest	Ostetud teenuseid	220 668	185 217
	Müüdud teenuseid	0	16 380
Osanik osalusega 50%			
OÜ Europark Estonia	Müüdud teenuseid	6 558 727	5 002 320
Omanikega seotud ettevõtted			
AS Tornimäe Kinnisvara	Ostetud teenuseid	264 000	264 000
OÜ Tornimäe Ärikeskus	Ostetud teenuseid	360 000	0

OÜ-le Europark Estonia renditakse parklat. Rendi suurus oleneb operaatorfirma poolt väljarenditava kinnisvara osas teenitud sissetulekutest.

Nõuded seotud osapooltele	Tehingu liik	31.12.2007	31.12.2006
<u>Ostjatelt laekumata arved</u>			
OÜ Europark Estonia	teenused	758 206	521 241

Kohustused seotud osapooltele	Tehingu liik	31.12.2007	31.12.2006
<u>Võlad tarnijatele</u>			
AS EKE Invest	teenused	22 160	21 145

Muud võlad

AS Tornimäe Kinnisvara	50 000	0
------------------------	--------	---

Intressikohustused

OÜ Europark Estonia	0	212 819
AS EKE Invest	0	211 587
Intressid kokku	0	424 406

Pikaajalised laenud

OÜ Europark Estonia	6 300 000	6 700 000
AS EKE Invest	6 300 000	6 700 000
Pikaajalised laenud kokku	12 600 000	13 400 000

Seotud isikutelt saadud pikaajaliste laenude maksetähtaeg on 31.12.2012 ja intressimäär 3% aastas. Vastavalt lepingule kuulub aruandeaasta intress tasumisele järgmise aasta esimese kvartali jooksul.

Juhatuse liige:



Lisa 8

Hoonestusõigus

Aasta	Tasu suurus
2007	69 922
2006	69 922

Hoonestusõiguse seadmise leping on sõlmitud tähtajaga 50 aastat ning kehtib kuni veebruar 2052.a. Makstakse aastatasu, mis kuulub lepingujärgselt muutmisele vastavalt maa maksustamishinna muutumisele iga kolme aasta möödumisel, kuid ei vähene alla esialgselt kokkulepitud summa 69 922 krooni aastas.

Lisa 9

Laenu tagatis ja panditud vara

Lisas 4 toodud laenu tagatiseks on seatud Aktsiaselts Eesti Ühispank kasuks hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Tartu mnt.16b Tallinnas (bilansiline maksumus Lisa 1) summas 35 000 000 krooni, hüpoteegi-intressiga 12% aastas ja kõrvalnõuete rahalise suurusega 4 000 000 krooni.

Lisa 10

Sihtfinantseerimine

Tallinna linn finantseeris vastavalt lepingule Senor Kinnisvara kinnisvarainvesteeringute soetamist.

	2007	2006
Sihtfinantseerimisega seotud kohustus aasta alguses	33 869 031	34 222 083
s.h. lühiajaline	353 052	353 052
pikaajaline	33 515 979	33 869 031
Sihtfinantseerimise kohustuse kandmine tuludesse	353 052	353 052
Sihtfinantseerimisega seotud kohustus aasta lõpus	33 515 979	33 869 031
s.h. lühiajaline	353 052	353 052
pikaajaline	33 162 927	33 515 979

Lisa 11

Vaba omakapital

Juhul, kui OÜ Senor Kinnisvara otsustaks kogu vaba omakapitali välja maksta, jaotuks see dividendideks ja dividendide tulumaksuks järgmiselt:

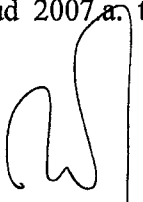
	31.12.2007	31.12.2006
Kokku vaba omakapital	7 271 102	3 655 757
Võimalik dividendidena väljamakstav summa	5 744 171	2 851 490
Tulumaks	1 526 931	804 267

Juhatuse liige:

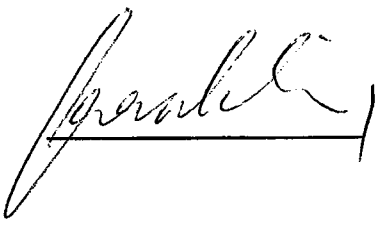


Tegevjuhtkonna ja nõukogu allkirjad 2007.a. majandus- aasta aruandele

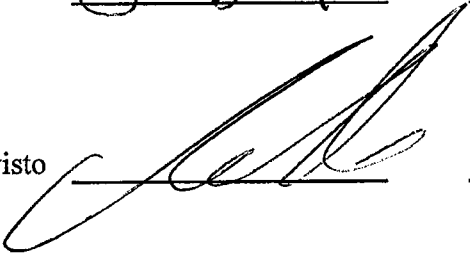
OÜ Senor Kinnisvara juhatus on koostanud 2007.a. tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Juhatuseliige Rein Tiik  12.03. 2008

Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Nõukogu esimees Jaan Kabin  12.03. 2008

Nõukogu liige Snorre Bentsen  12.03. 2008

Nõukogu liige Margus Arvisto  12.03. 2008

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OÜ Senor Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Senor Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

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

Audiitori kohustused

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

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

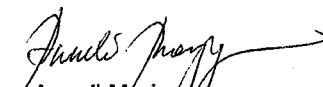
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Senor Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

11. veebruaril 2008, Tallinnas


Malle Rannik


Anneli Marjapuu

PKF Estonia OÜ

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

OÜ Senor Kinnisvara puhaskasum 31.12.2007 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide kasum	3 655 757
Aruandeaasta kasum	3 648 961
Kasum kokku	7 304 718

OÜ Senor Kinnisvara juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

- 33 616 krooni kohustuslikku reservkapitali;
- ülejäänud kasum jätta jaotamata..

Tallinn,12.03..... 2008



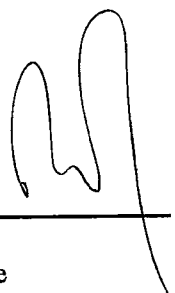
Rein Tiik
Juhatuse liige

OÜ SENOR KINNISVARA

Osanike nimekiri

Nimi	Aadress	Äriregistri kood	Aktsiad
AS EKE Invest	Liivalaia 14 10118 Tallinn Eesti Vabariik	10046500	1 osa nimiväärtus 1 500 000 kr. osalus 50% omandatud 24.05.2001 suurendatud osa nimiväärtust 13.05.2002 ja 04.04.2005
OÜ Europark Estonia	Tartu mnt. 16b 10117 Tallinn Eesti Vabariik	10811490	1 osa nimiväärtus 1 500 000 kr. osalus 50% omandatud 13.05.2002 suurendatud osa nimiväärtust 04.04.2005

Tallinn,12.03.....2008


Rein Tiik
Juhatuse liige

Osatühing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2007

Erundi
281095

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Võlgjavahetamine

Lisa 3

26-06-2008

Maksud

Maksuliik	31. detsember 2007		31. detsember 2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	89 637	0	70 246
Maamaks	3	0	3	0
Ettevõtte tulumaks	0	573	0	0
Kokku	3	90 210	3	70 246

Lisa 4

Laenukohustused

Laen Eesti Ühispankalt	31.12.2007	31.12.2006
Kohustuse jääk	14 245 760	16 546 779
Maksed 1. aastal	2 367 479	2 409 070
Maksed 2. kuni 6. aastal	11 878 281	14 137 709
Maksetähtaeg	2012.a.	2012.a.
Intressimäär bilansipäeval	5,437%	4,583%
Laenud seotud isikutelt (lisa 7)	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenud	12 600 000	13 400 000
Laenukohustused bilansis kokku	31.12.2006	31.12.2006
Lühiajalised laenud	2 367 479	2 409 070
Pikaajalised laenud	24 478 281	27 537 709

Kõik laenud on antud Eesti kroonides. Ühispankalt saadud laenu tagatise kohta on informatsioon lisa 9.

Lisa 5

Müügitulu

OÜ Senor Kinnisvara müügitulu on saadud Eesti Vabariigis. Tegevusalade lõikes jagunes müügitulu alljärgnevalt:

	EMTAK kood	2007	2006
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6 860 762	5 382 793

Lisa 6

Kaupade, teenuste kulud

	2007	2006
elekter	-422 713	-407 684
rent	-624 000	-264 000
soojusenergia	-5 680	-212 667
maamaks	-104 885	-140 696
muud	-114 560	-165 563
Kokku	-1 271 838	-1 190 610