

14 -04- 2005

192

Liane Adamson

KONTROLLITUD

Osaühing Senior Kinnisvara

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2004 - 31.12.2004

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

Lisatud dokumendid:

- 1) Audiitori järeldusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
- 3) Osanike nimekiri

14 -04- 2005

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Arvestusmeetodid ja hindamisalused	10
Lisa 1 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 2 Materiaalne põhivara	12
Lisa 3 Maksud	12
Lisa 4 Laenu tagatis ja panditud vara	13
Lisa 5 Võlakohustused	13
Lisa 6 Müügitulu	13
Lisa 7 Kaupade, teenuste kulud	13
Lisa 8 Seotud osapooled	14
Lisa 9 Hoonestusõigus	14
Lisa 10 Sihtfinantseerimine	15
Majandusaasta aruande allkirjad	16

14 -04- 2005

TEGEVUSARUANNE

Osäühing Senor Kinnisvara põhitegevuseks 2004. aastal oli Rävala pst./Tartu mnt. läbimurde kinnistule rajatud maa-aluse autoparkla (292 parkimiskohta) rentimine.

Osakapitali suurus, osanike arv ning nende osaluste suurus OÜ-s Senor Kinnisvara aruandeaastal ei muutunud. Osakapital on endiselt 3,0 miljonit krooni, mis jaguneb kolme osaniku vahel vastavalt AS EKE Invest ja OÜ Europark Estonia kumbki 40% ja Lemminkäinen Eesti AS 20%.

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

Ettevõtte müügitulu 2004. aastal oli 3,3 miljonit krooni, millest 2,7 miljonit moodustas renditulu. Kuludest põhiosa, 1,04 miljonit, moodustasid kaupade ja teenuste kulud. Tegevuskulud olid 120 tuhat krooni ja kulum 980 tuhat krooni. Ettevõtte on saanud Eesti Ühispangast pikaajalist laenu ja aruandeaasta intressikulu oli 885 tuhat krooni.

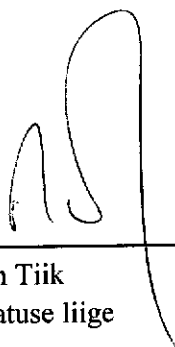
Aruandeaasta tulemiks oli 606 tuhande kroonine kasum.

2004. aastal kinnistuid ega ka osalusi teistes äriühingutes ei ostetud ega ka müüdnud.

Toimus üks korraline üldkoosolek ning neli nõukogu koosolekut.

Osäühingu nõukogu koosneb kolmest liikmest ja juhatus kahest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmeid 2004. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Tallinn, 25. jaanuar 2005



Rein Tiik
Juhatuse liige



Avo Lillemäe
Juhatuse liige

14 -04- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE **01.01.2004 - 31.12.2004**

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 15 toodud OÜ Senor Kinnisvara

2004.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 Senor Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- OÜ Senor Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev majandusüksus

Tallinn, 25. jaanuar 2005



Rein Tiik
Juhatuse liige



Avo Lillemäe
Juhatuse liige

14 -04- 2005

Bilanss

kroonides

Lisa **31.12.2004**.....**31.12.2003**.....

AKTIVA

Käibevara

RAHA JA PANGAKONTOD

519 267 285 303

NÕUDED OSTJATE VASTU

Ostjatelt laekumata arved

394 444 251 835

VIITLAEKUMISED

Intressid

68 493

ETTEMAKSED

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

3 294 294

Tulevaste perioodide ettemakstud kulud

8 997 640

Kokku

9 291 934

Käibevara kokku

923 070 538 565

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud

1 71 172 318 71 898 918

Materiaalne põhivara

2 1 253 446 1 506 766

Põhivara kokku

72 425 764 73 405 684

KOKKU AKTIVA

73 348 834 73 944 249



14 -04- 2005

Lisa 31.12.2004 31.12.2003

PASSIVA

kroonides

Kohustused

Lühiajalised kohustused

VÕLAKOHUSTUSED

Lühiajalised laenud 8 14 835 005 13 468 345

Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil 4;5 2 516 744 2 226 442

Kokku 17 351 749 15 694 787

VÕLAD TARNIJATELE 84 955 92 555

MAKSUVÕLAD 3 46 449 22 338

VIITVÕLAD

Intressivõlad 68 951 77 110

LÜHIAJALISED ERALDISED

Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine 10 353 052 353 052

Lühiajalised kohustused kokku 17 905 156 16 239 842

Pikaajalised kohustused

PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED

Laenud 4;5 19 020 433 21 534 611

PIKAAJALISED ERALDISED

Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine 10 34 222 083 34 575 135

Pikaajalised kohustused kokku 53 242 516 56 109 746

Kohustused kokku 71 147 672 72 349 588

Omakapital osatühingus

OSAKAPITAL NIMIVÄÄRTUSES 3 000 000 3 000 000

RESERVID

Kohustuslik reservkapital 10 10

EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM -1 405 349 -464 496

ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM) 606 501 -940 853

Omakapital kokku 2 201 162 1 594 661

KOKKU PASSIVA 73 348 834 73 944 249

Osühing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2004

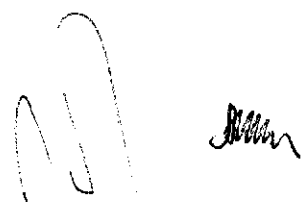
Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

14 -04- 2005

Kasumiaruanne

kroonides

	Lisa	2004	2003
Müügitulu	6	3 274 514	2 051 517
Muud äritulud	10	353 052	347 957
Kaubad, teenused	7	-1 035 379	-1 177 686
Mitmesugused tegevuskulud		-119 838	-106 299
Kulum		-979 920	-875 714
põhivara kulum ja väärtuse langus	1;2	-979 920	-875 714
Muud ärikulud		-809	-728
Ärikasum		1 491 620	239 047
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-885 187	-1 180 235
Muud finantstulud		68	335
Kokku finantstulud ja -kulud		-885 119	-1 179 900
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		606 501	-940 853



14 -04- 2005

Rahavoogude aruanne

kroonides

	Lisa	2004	2003
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)		1 491 620	239 047
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum	1;2	979 920	875 714
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-150 966	2 036 880
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		16 511	-3 610 457
Tulu sihtfinantseerimisest	10	-353 052	-347 957
Makstud intressid		-893 347	-1 263 259
Muud finantskulud		0	-583
Kokku rahavood äritegevusest		1 090 686	-2 070 615
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetamine	1;2	0	-2 723 808
Saadud intressid		494	425
Kokku rahavood investeeeringutest		494	-2 723 383
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 531 660	13 729 507
Laenude tagasimaksed		-2 388 876	-11 500 109
Laekunud sihtfinantseerimisi	10	0	1 222 356
Kokku rahavood finantseerimisest		-857 216	3 451 754
Kokku ettevõtte rahavood		233 964	-1 342 244
Rahajäägi muutus			
Raha perioodi alguses		285 303	1 627 547
Raha perioodi lõpus		519 267	285 303
Kokku rahajäägi muutus		233 964	-1 342 244

14 -04- 2005

Omakapitali muutuste aruanne

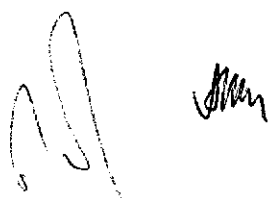
kroonides

	Osakapital nimi- väärtuses	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruande-aasta kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2002	3 000 000	10	192	-464 688	2 535 514
2002. a. kahjum	0	0	-464 688	464 688	0
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-940 853	-940 853
Saldo 31.12.2003	3 000 000	10	-464 496	-940 853	1 594 661
Saldo 31.12.2003	3 000 000	10	-464 496	-940 853	1 594 661
2003. a. kahjum	0	0	-940 853	940 853	0
Aruandeaasta kasum	0	0	0	606 501	606 501
Saldo 31.12.2004	3 000 000	10	-1 405 349	606 501	2 201 162

Osakapital koosneb kolmest osast suurustega 1 200 000, 1 200 000 ja 600 000 krooni.

Osade eest tasuti rahas.

Maksimaalne lubatud osakapital vastavalt põhikirjale on 4 000 000 krooni.



14-04-2005

Arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Senor Kinnisvara 2004. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestus- põhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise toimkonna poolt välja antud juhendid.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allahindluse summade hindamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes arvelduskontode jääke.

Nõuded

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

Nõuded, mille laekumine on ebatõenäoline, kantakse aruandeperioodi kuludesse.

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 soetusmaksumuse meetodil.

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 bilansis vara ja kohustusena ei esitata.

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.

14 -04- 2005

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

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest.

Maad ei amortiseerita.

Sihtfinantseerimine

Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil.

Sihtfinantseerimisega seotud laekumised on kirjeldatud rahavoogude aruandes.

Tulude arvestus

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu teenuse müügist kajastatakse
vastavalt teenuse valmidusastmele bilansipäeval.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud,
mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või
varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

14 -04- 2005

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1

Kinnisvarainvesteeringud

	Parkimismaja
Soetusmaksumus 31.12.2003	72 660 496
Soetusmaksumus 31.12.2004	72 660 496
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	761 578
Arvestatud kulum 2004	726 600
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	1 488 178
Jääkmaksumus 31.12.2003	71 898 918
Jääkmaksumus 31.12.2004	71 172 318

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

	2 004	2 003
Renditulu kinnisvarainvesteeringult	2 744 897	1 022 382
Kinnisvarainvesteeringu kulud	1 489 858	1 375 654

Lisa 2

Materiaalne põhivara

	Masinad, seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2003	1 681 050
Soetusmaksumus 31.12.2004	1 681 050
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	174 284
Arvestatud kulum 2004	253 320
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	427 604
Jääkmaksumus 31.12.2003	1 506 766
Jääkmaksumus 31.12.2004	1 253 446

Lisa 3

Maksud

	31. detsember 2004		31. detsember 2003	
Maksuliik	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	46 449	0	22 338
Maamaks	2	0	0	0
Ettevõtte tulumaks	292	0	294	0
Kokku	294	46 449	294	22 338

14 -04- 2005

Lisa 4

Laenu tagatis ja panditud vara

Lisas 6 toodud laenu tagatiseks on seatud Aktsiaselts Eesti Ühispank kasuks hüpoteek kinnistule asukohaga Tartu mnt.16b Tallinnas summas 35 000 000 krooni, hüpoteegiintressiga 12% aastas ja kõrvalnõuete rahalise suurusega 4 000 000 krooni.

Lisa 5

Võlakohustused

Laen Eesti Ühispankalt	31.12.04	31.12.03
Kohustuse jääk	21 537 177	23 761 053
Maksed 1. aastal	2 516 744	2 226 442
Maksed 2. kuni 6. aastal	13 756 488	12 534 823
Maksed alates 7. aastast	5 263 945	8 999 788
Maksetähtaeg	2012.a.	2012.a.
Intressimäär bilansipäeval	2,923%	3,918%
Laen on antud Eesti kroonides.		

Lisa 6

Müügitulu

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

	2004	2003
Renditulu	2 744 897	1 022 382
Kommunaalteenuste müük	529 617	683 971
Ehitusega seotud tulud	0	345 164
KOKKU	3 274 514	2 051 517

Lisa 7

Kaupade, teenuste kulud

	2004	2003
elekter	376 019	442 042
rent	264 000	264 000
soojusenergia	141 414	222 612
maamaks	140 696	140 698
muud	113 250	108 334
KOKKU	1 035 379	1 177 686

14 -04- 2005

Lisa 8

Seotud osapooled

Seotud osapool	Tehingu liik	2004	2003
Lemminkäinen Eesti AS	Ostetud ehitustöid	0	1 035 894
Osanik osalusega 20%	Müüdud teenuseid	0	382 563
AS EKE Invest	Ostetud teenuseid	152 761	192 808
Osanik osalusega 40%	Müüdud teenuseid	26 918	46 441
OÜ Europark Estonia	Ostetud seadmed	0	1 657 914
Osanik osalusega 40%	Müüdud teenuseid	2 974 285	1 448 748

Nõuded seotud osapooltele	Tehingu liik	31.12.04	31.12.03
<u>Ostjatelt laekumata arved</u>			
AS EKE Invest	teenused	0	9 563
OÜ Europark Estonia	teenused	390 791	233 151

Kohustused seotud osapooltele	Tehingu liik	31.12.04	31.12.03
<u>Võlad tarnijatele</u>			
AS EKE Invest	teenused	19 782	25 563

Lühiajalised laenud

Lemminkäinen Eesti AS	2 950 000	2 661 268
OÜ Europark Estonia	5 900 005	5 508 541
AS EKE Invest	5 860 000	5 198 536
Muud lühiajalised laenud	125 000	100 000
Lühiajalised laenud kokku	14 835 005	13 468 345

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

Lisa 9

Hoonestusõigus

Aasta	Tasu suurus
2004	69 922
2003	69 922

Hoonestusõiguse seadmise leping on sõlmitud tähtajaga 50 aastat ning kehtib kuni veebruar 2052. 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.

14 -04- 2005

Lisa 10

Sihtfinantseerimine

Tallinna linn finantseeris vastavalt lepingule Senor Kinnisvara kinnisvarainvesteeringute soetamist.....

	2004	2003
Sihtfinantseerimisega seotud kohustus aasta alguses	34 928 187	34 053 788
s.h. lühiajaline	353 052	340 824
pikaajaline	34 575 135	33 712 964
Saadud sihtfinantseerimine	0	1 222 356
Sihtfinantseerimise kohustuse kandmine tuludesse	353 052	347 957
Sihtfinantseerimisega seotud kohustus aasta lõpus	34 575 135	34 928 187
s.h. lühiajaline	353 052	353 052
pikaajaline	34 222 083	34 575 135

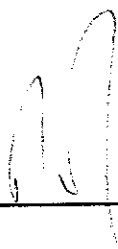
14 -04- 2005

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Senor Kinnisvara 2004. majandusaasta aruanne kinnitati osanike koosoleku poolt
...06.04... 2005.a. ja allkirjastati juhatuse ja nõukogu liikmete poolt ...08.04... 2005.a.

Juhatus liikmed:

Rein Tiik



Avo Lillemäe



Nõukogu liikmed:

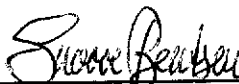
Jaan Kabin



Esa Kemppainen



Snorre Bentsen



Audiitori järeldusotsus

OÜ Senor Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Senor Kinnisvara 31.detsembril 2004 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 15 ja mille õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks.

Meie arvates on raamatupidamise aastaaruanne koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamise seadusega ja kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Senor Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.detsember 2004, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 7.veebruaril 2005

PKF Estonia

Malle Rannik

Malle Rannik

Vannutatud audiitor

14-04-2005

Majandusaasta kasumi jaotamise aruanne

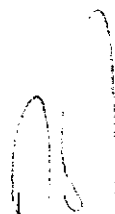
OÜ Senor Kinnisvara puhaskasum 31.12.2004 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide kahjum	-1 405 349
Aruandeaasta kasum	606 501
Kahjum kokku	-798 848

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

- 30 325 krooni kohustuslikku reservkapitali;
- ülejäänud kasumi arvelt katta eelnevate aastate kahjumit.

Tallinn, 25. jaanuar 2005



Rein Tiik
Juhatuse liige



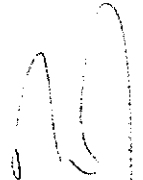
Avo Lillemäe
Juhatuse liige

14-04-2005

OÜ SENOR KINNISVARA
Osanike nimekiri

Nimi	Aadress	Äriregistri kood	Aktšiad
AS EKE Invest	Liivalaia 14 10118 Tallinn Eesti Vabariik	10046500	1 osa nimiväärtus 1 200 000 kr. osalus 40% omandatud 24.05.2001 suurendatud osa nimiväärtust 13.05.2002
Lemminkäinen Eesti AS	Liivalaia 14 10118 Tallinn Eesti Vabariik	10461305	1 osa nimiväärtus 600 000 kr. osalus 20% omandatud 13.05.2002
OÜ Europark Estonia	Tartu mnt. 16b 10117 Tallinn Eesti Vabariik	10811490	1 osa nimiväärtus 1 200 000 kr. osalus 40% omandatud 13.05.2002

Tallinn,25-04.....2005


Rein Tiik
Juhatuses liige


Avo Lillemäe
Juhatuses liige