

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

17 -06- 2004

Anne MAZURENKO *AM*

Osaühing Senor Kinnisvara

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2003 - 31.12.2003

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

Lisatud dokumendid:

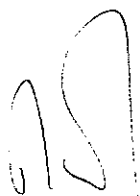
- 1) Audiitori järeldusotsus
- 2) Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
- 3) Osanike nimekiri

AS

17 -06- 2004

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 Kasutusrent	13
Lisa 5 Laenu tagatis ja panditud vara	13
Lisa 6 Võlakohustused	13
Lisa 7 Müügitulu	13
Lisa 8 Seotud osapooled	14
Lisa 9 Sihtfinantseerimine	14
Majandusaasta aruande allkirjad	15



17-06-2004

*Osaühing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2003*

TEGEVUSARUANNE

Osaühing Senor Kinnisvara põhitegevuseks 2003. aastal oli Rävala pst./Tartu mnt. läbimurde kinnistule rajatud maa-aluse autoparkla (292 kohta) rentimine. Majandusaasta alguses lõpetati Tallinna Linnavalituse tellimusel samale kinnistule Jaani Seegi varemete eksponeerimispaviljoni ehitustööd.

Osakapitali suurus ja osanike arv ning nende osaluste suurus osaühingus 2003. aastal ei muutunud. Osakapital on endiselt 3 miljonit krooni, mis jaguneb kolme osaniku vahel. AS EKE Invest ja OÜ Europark Estonia omavad kumbki 1,2 miljonit ja Lemminkäinen Eesti AS 600 tuhat Senor Kinnisvara OÜ osakapitalist.

Parkla valmides novembris 2002.a. renditi see välja OÜ-le Europark Estonia ja hoonestusõiguse alusel kasutatava kinnistu tänavapindadest renditi osa erinevateks perioodideks Tulika Takso AS-le, Clear Channel OÜ-le, Reven Kaubanduse OÜ-le ja Lehti-Maja Eesti AS-le.

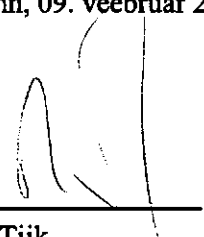
Jaani Seegi varemete eksponeerimispaviljoni ehitustööd lõpetati mais 2003.a. ja objekt anti üle Tallinna Linnale 12. juunil 2003.a.

Ettevõtte müügitulu esimesel tegevusaastal oli 2,1 miljonit krooni, millest 1,6 miljonit moodustas renditulu ja kommunaalteenuste müük. Kulude põhiosa, 1,2 miljonit krooni, moodustasid kaupade ja teenuste kulud, tegevuskulud olid 106 tuhat krooni ja kulum 876 tuhat krooni. Pangalt saadud laenu intressikulu oli 1,2 miljonit krooni. Aruandeaasta lõppes 941 tuhande kroonise kahjumiga. Aruandeaastal kinnistuid ega ka osalusi teistes äriühingutes ei soetatud.

2003. aastal toimus üks korraline üldkoosolek ning neli nõukogu koosolekut.

Osaühingu nõukogu koosneb kolmest liikmest ja juhatuse kahest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmeid 2003. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Tallinn, 09. veebruar 2004


Rein Tiik
Juhatuse liige
Avo Lillemäe
Juhatuse liige

17 -06- 2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

01.01.2003 - 31.12.2003

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 14 toodud OÜ Senor Kinnisvara

2003.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, 09. veebruar 2004



Rein Tiik
Juhatuse liige



Avo Lillemäe
Juhatuse liige

17-06-2004

Bilanss

kroonides

AKTIVA

Käibevara

RAHA JA PANGAKONTOD

NÕUDED OSTJATE VASTU

Ostjatelt laekumata arved

VIITLAEKUMISED

Intressid

ETTEMAKSED

Maksude ettemaksed ja tagasinõuded

Tulevaste perioodide ettemakstud kulud

Kokku

Käibevara kokku

Põhivara

Kinnisvarainvesteeringud

MATERIAALNE PÕHIVARA

Masinad ja seadmed

Põhivara akumulieeritud kulum

Lõpetamata ehitus

Kokku

Põhivara kokku

KOKKU AKTIVA

Lisa	31.12.2003	31.12.2002
	285 303	1 627 547
	251 835	1 968 435
	493	0
3	294	321 214
	640	0
	934	321 214
	538 565	3 917 196
1	71 898 918	67 489 463
2		
	1 681 050	23 136
	-174 284	-3 860
	0	4 048 851
	1 506 766	4 068 127
	73 405 684	71 557 590
	73 944 249	75 474 786

Osaühing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2003

17 -06- 2004

	Lisa	31.12.2003	31.12.2002
PASSIVA			
kroonides			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
VÕLAKOHUSTUSED			
Lühiajalised laenud	8	13 468 345	0
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	5;6	2 226 442	11 230 703
Kokku		15 694 787	11 230 703
VÕLAD TARNIJATELE		92 555	3 725 325
MAKSUVÕLAD	3	22 338	0
VIITVÕLAD			
Intressivõlad		77 110	160 134
Muud viitvõlad		0	25
Kokku		77 110	160 159
LÜHIAJALISED ERALDISED			
Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine	9	353 052	340 824
Lühiajalised kohustused kokku		16 239 842	15 457 011
Pikaajalised kohustused			
PIKAAJALISED VÕLAKOHUSTUSED			
Laenud	5,6	21 534 611	23 769 297
PIKAAJALISED ERALDISED			
Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine	9	34 575 135	33 712 964
Pikaajalised kohustused kokku		56 109 746	57 482 261
Kohustused kokku		72 349 588	72 939 272
Omakapital osaühingus			
OSAKAPITAL NIMIVÄÄRTUSES		3 000 000	3 000 000
RESERVID			
Kohustuslik reservkapital		10	10
EELMISTE PERIOODIDE JAOTAMATA KASUM		-464 496	192
ARUANDEAASTA KASUM (KAHJUM)		-940 853	-464 688
Omakapital kokku		1 594 661	2 535 514
KOKKU PASSIVA		73 944 249	75 474 786

Osaihing Senior Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2003

17 -06- 2004

Kasumiaruanne

kroonides

Lisa **2003** **2002**

Äritulud

Müügitulu 7 2 051 517 23 728 814

Muud äritulud 347 957 211 042

Äritulud kokku **2 399 474** **23 939 856**

Ärikulud

Kaubad, teenused 1 177 686 23 836 460

Mitmesugused tegevuskulud 106 299 350 357

Kulum 875 714 60 148

põhivara kulum ja väärtuse langus 1;2 875 714 60 148

Muud ärikulud 728 0

Ärikulud kokku **2 160 427** **24 246 965**

Ärikasum (kahjum) **239 047** **-307 109**

Finantstulud ja -kulud

Intressikulud 1 180 235 160 134

Muud finantstulud 335 2 555

Kokku finantstulud ja -kulud **-1 179 900** **-157 579**

Aruandeaasta puhaskasum (kahjum) **-940 853** **-464 688**

Rahavoogude aruanne

kroonides

	Lisa	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)		239 047	-307 109
Korrigeerimised:			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute kulum	1;2	875 714	60 148
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		2 036 880	-2 265 291
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-3 610 457	3 725 350
Tulu sihtfinantseerimisest	9	-347 957	-28 402
Makstud intressid		-1 263 259	0
Muud finantskulud		-583	0
Kokku rahavood äritegevusest		-2 070 615	1 184 696
Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara ja kinnisvarainvesteeringute soetamine	1;2	-2 723 808	-71 395 969
Saadud intressid		425	2 555
Kokku rahavood investeringutest		-2 723 383	-71 393 414
Rahavood finantseerimistegevusest			
Osanike sissemaksed osakapitali suurendamisel		0	2 510 000
Saadud laenud		13 729 507	35 000 000
Laenude tagasimaksed		-11 500 109	0
Laekunud sihtfinantseerimisi	9	1 222 356	34 082 190
Kokku rahavood finantseerimisest		3 451 754	71 592 190
Kokku ettevõtte rahavood		-1 342 244	1 383 472
Rahajäägi muutus			
Raha perioodi alguses		1 627 547	244 075
Raha perioodi lõpus		285 303	1 627 547
Kokku rahajäägi muutus		-1 342 244	1 383 472

17-06-2004

Omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Osakapital nimi- väärtuses	Kohustuslik reservkapital	Eelmiste perioodide kasum	Aruande-aasta kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2001	40 000	0	0	202	40 202
Eraldis kohustuslikku reservkapitali	0	10	0	-10	0
2001.a. kasum	0	0	192	-192	0
Osakapitali suurendamine	2 960 000	0	0	0	2 960 000
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-464 688	-464 688
Saldo 31.12.2002	3 000 000	10	192	-464 688	2 535 514
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

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.

17 -06- 2004

Arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Senor Kinnisvara 2003. 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 toimekonna poolt välja antud juhendid.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh. näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete allhindluse 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.

Informatsioon esitusviisi muudatused

Seoses 1. jaanuaril 2003 kehtima hakanud raamatupidamise seadusega on muudetud aruande esitusviisi:

- bilansis on esmakordselt eraldi real näidatud kinnisvarainvesteeringud, eelmisel aastal aastal olid need näidatud materiaalse põhivarana.

Aruandeaasta aruandes esitatud eelmise majandusaasta võrdlusandmed on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

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.

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. Viimase eest makstakse aastatasu.

Osaühing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2003

17 -06- 2004

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 tööeast 5-6 aastat. Maad ei amortiseerita.

Sihtfinantseerimine

Kinnisvarainvesteeringu sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil, rakendades Raamatupidamise Toimkonna juhendit RTJ12.

Sihtfinantseerimisega seotud laekumised on kirjeldatud rahavoogude aruandes.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamispäeva 09.02.2004 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

17 -06- 2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1

Kinnisvarainvesteeringud

	Ehitised
Soetusmaksumus 31.12.2002	67 545 751
Soetatud kinnisvarainvesteering	1 065 894
Ümberliigitamine lõpetamata ehitusest	4 048 851
Soetusmaksumus 31.12.2003	72 660 496
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	56 288
Arvestatud kulum 2003	705 290
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	761 578
Jääkmaksumus 31.12.2002	67 489 463
Jääkmaksumus 31.12.2003	71 898 918

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ehitis, mida ettevõtte rendib välja kasutusrendi tingimustel (lisa 4).

Lisa 2

Materiaalne põhivara

	Masinaid, seadmed
Soetusmaksumus 31.12.2002	23 136
Soetatud põhivara	1 657 914
Soetusmaksumus 31.12.2003	1 681 050
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	3 860
Arvestatud kulum 2003	170 424
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	174 284
Jääkmaksumus 31.12.2002	19 276
Jääkmaksumus 31.12.2003	1 506 766

Lisa 3

Maksud

	31. detsember 2003		31. detsember 2002	
Maksuliik	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	0	22 338	321 038	0
Ettevõtte tulumaks	294	0	176	0
Kokku	294	22 338	321 214	0

Osühing Senor Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2003

17 -06- 2004

Lisa 4

Kasutusrent

Ehitised	31.12.2003	31.12.2002
Soetusmaksumus	72 660 496	67 545 751
Jääkmaksumus	71 898 918	67 489 463

Kasutusrendi tulu aruandeaastal oli 932 188 krooni ja 2002. aastal 70 000 krooni.

Lisa 5

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 6

Võlakohustused

Laen Eesti Ühispankalt	31.12.2003	31.12.2002
Kohustuse jääk	23 761 053	35 000 000
Maksed 1. aastal	2 226 442	11 230 703
Maksed 2. kuni 6. aastal	12 534 823	12 054 443
Maksed alates 7. aastast	8 999 788	11 714 854
Maksetähtaeg	2012.a.	2012.a.
Intressi määr	3,918%	3,821%

Lisa 7

Müügitulu

OÜ Senor Kinnisvara müügitulu on saadud Eesti Vabariigis.

Tegevusalade lõikes jagunes müügitulu alljärgnevalt:

	2003	2002
Renditulu	932 188	70 000
Kommunaalteenuste müük	683 971	0
Reklaamitulu	90 194	0
Ehitusega seotud tulud	345 164	23 658 814
KOKKU	2 051 517	23 728 814



17-06-2004

Lisa 8

Seotud osapooled

Seotud osapool	Tehingu liik	2003	2002
Lemminkäinen Eesti AS	Ostetud ehitustöid	1 035 894	94 492 265
Osanik osalusega 20%	Müüdud teenuseid	382 563	132 448
AS EKE Invest	Ostetud teenuseid	192 808	188 339
Osanik osalusega 40%	Müüdud teenuseid	46 441	10 035
OÜ Europark Estonia	Ostetud seadmed	1 657 914	0
Osanik osalusega 40%	Müüdud teenuseid	1 448 748	164 565

Nõuded seotud osapooltele	Tehingu liik	31.12.2003	31.12.2002
<u>Ostjatelt laekumata arved</u>			
AS EKE Invest	teenused	9 563	11 841
OÜ Europark Estonia	teenused	233 151	194 187

Kohustused seotud osapooltele	Tehingu liik	31.12.2003	31.12.2002
<u>Võlad tarnijatele</u>			
AS EKE Invest	teenused	25 563	38 928
Lemminkäinen Eesti AS	teenused	0	3 474 449
<u>Lühiajalised laenud</u>			
Lemminkäinen Eesti AS		2 661 268	0
OÜ Europark Estonia		5 508 541	0
AS EKE Invest		5 198 536	0
Muud lühiajalised laenud		100 000	0
Lühiajalised laenud kokku		13 468 345	0

Lisa 9

Sihtfinantseerimine

Tallinna linn finantseeris vastavalt lepingule Senor Kinnisvara kinnisvarainvesteeringute soetamist.

	2003	2002
Sihtfinantseerimisega seotud kohustus aasta alguses	34 053 788	0
s.h. lühiajaline	340 824	0
pikaajaline	33 712 964	0
Saadud sihtfinantseerimine	1 222 356	34 082 190
Sihtfinantseerimise kohustuse kandmine tuludesse	347 957	28 402
Sihtfinantseerimisega seotud kohustus aasta lõpus	34 928 187	34 053 788
s.h. lühiajaline	353 052	340 824
pikaajaline	34 575 135	33 712 964

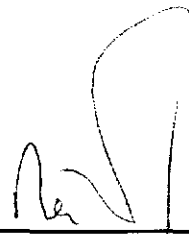
17 -06- 2004

Majandusaasta aruande allkirjad

OÜ Senor Kinnisvara 2003. majandusaasta aruanne kinnitati osanike koosoleku poolt
..... 2004.a. ja allkirjastati juhatuse ja nõukogu liikmete poolt 2004.a.

Juhatus liikmed:

Rein Tiik



Avo Lillemäe

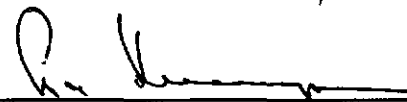


Nõukogu liikmed:

Jaan Kabin



Esa Kemppainen



Snorre Bentsen



17-06-2004



Mustamäe tee 44,
10621 Tallinn
tel. 667 1703
fax 667 1704
info@auditea.ee

Audiitori järeldusotsus

OÜ Senor Kinnisvara osanikele

Oleme kontrollinud OÜ Senor Kinnisvara 31.12.2003 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-14. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on osaühingu juhatuse kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne õigesti ja õiglaselt OÜ Senor Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

16. veebruaril 2004 Tallinnas

Audit EA

Malle Rannik

Vannutatud audiitor

17 -06- 2004

Majandusaasta kasumi jaotamise aruanne

OÜ Senor Kinnisvara puhaskasum 31.12.2003 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide kahjum	-464 496
Aruandeaasta kahjum	-940 853
Kahjum kokku	-1 405 349

Tallinn, 09. veebruar 2004



Rein Tiik
Juhatuse liige



Avo Lillemäe
Juhatuse liige

17 -06- 2004

Osanike nimekiri

Nimi	Aadress	Äriregistri kood	Aktsiad
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, 09. veebruar 2004


Rein Tiik
Juhatus liige


Avo Lillemäe
Juhatus liige