

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Senor Kinnisvara

registrikood: 10755969

tänavatalu nimi, Liivalaia 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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 8 Sihtfinantseerimine	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	13
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Osaühing Senor Kinnisvara põhitegevuseks 2012.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. 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.

Ettevõtte müügitulu 2012. aastal oli 385 tuhat eurot, millest 339 tuhat eurot moodustas renditulu. Kuludest põhiosa, 142 tuhat eurot, moodustasid ostetud kaupade ja teenuste kulud, millised kasvasid võrreldes eelmise aastaga 14%. Majandusaastal suurenesid samuti järsult - 40% - kasutatava kinnistu maamaksukulud. Tegevuskulud olid 7 tuhat eurot ning kulum 46 tuhat eurot. Ettevõtte tasus seoses laenulepingu lõppemisega AS-lt SEB Pank saadud laenu ja jätkab vastavalt rahalistele võimalustele mõlemalt omanikult saadud laenude tasumist. Nimetatud kõigi laenude intressikulu kokku oli aruandeaastal 22 tuhat eurot.

2012. aastal suurenesid võrreldes eelmise majandusaastaga nii müügitulu kui ka kasum, vastavalt ca 7% ning 4%.

2012. aasta tulemiks oli 190 tuhande euro suurune 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. Juhatus ja nõukogu liikmeid 2012. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 532	30 440	
Nõuded ja ettemaksed	35 550	38 234	2
Kokku käibevara	38 082	68 674	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	4 177 234	4 223 672	4
Kokku põhivara	4 177 234	4 223 672	
Kokku varad	4 215 316	4 292 346	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	865 794	5
Võlad ja ettemaksed	17 075	9 702	3, 6
Sihtfinantseerimine	2 029 241	22 564	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 046 316	898 060	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	613 552	0	5
Sihtfinantseerimine	0	2 029 241	
Kokku pikaajalised kohustused	613 552	2 029 241	
Kokku kohustused	2 659 868	2 927 301	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	191 736	191 736	
Kohustuslik reservkapital	19 174	19 173	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 154 135	972 323	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 403	181 813	
Kokku omakapital	1 555 448	1 365 045	
Kokku kohustused ja omakapital	4 215 316	4 292 346	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	385 334	358 259	9
Muud äritulud	22 573	23 843	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-142 015	-121 532	11
Mitmesugused tegevuskulud	-7 307	-6 562	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-46 438	-46 439	4
Muud ärikulud	-2	-42	
Ärikasum (kahjum)	212 145	207 527	
Finantstulud ja -kulud	-21 742	-25 714	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	190 403	181 813	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 403	181 813	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	212 145	207 527	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	46 438	46 439	4
Muud korrigeerimised	-22 564	-22 564	8
Kokku korrigeerimised	23 874	23 875	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 680	-4 820	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 914	-2 818	
Laekunud intressid	14	7	
Makstud intressid	-22 293	-44 239	
Kokku rahavood äritegevusest	224 334	179 532	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-252 242	-173 424	5
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-252 242	-173 424	
Kokku rahavood	-27 908	6 108	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	30 440	24 332	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-27 908	6 108	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 532	30 440	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	191 735	19 173	972 324	1 183 232
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	181 813	181 813
Emiteeritud osakapital	1	0	-1	0
31.12.2011	191 736	19 173	1 154 136	1 365 045
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	190 403	190 403
Muutused reservides	0	1	-1	0
31.12.2012	191 736	19 174	1 344 538	1 555 448

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Senor Kinnisvara 2012. 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 printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

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 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 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 320 EUR

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 dividende.

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 väärtuses.

Tulu teenuse müügist kajastatakse vastavalt teenuse valmidusastele bilansipäeval. Valmidusaste on kindlaks määratud lähtudes bilansipäevaks tehtud lepingu tegelike kulude ja lepingu eeldatud kulude suhtest.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	37 152	37 152		
Ostjatel laekumata arved	37 152	37 152		
Muud nõuded	14	14		
Intressinõuded	14	14		
Ettemaksed	1 068	1 068		
Tulevaste perioodide kulud	1 068	1 068		
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 234	38 234		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	34 385	34 385		
Ostjatel laekumata arved	34 385	34 385		
Muud nõuded	9	9		
Intressinõuded	9	9		
Ettemaksed	1 156	1 156		
Tulevaste perioodide kulud	1 156	1 156		
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 550	35 550		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 954	4 819
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 954	4 819

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
		Kokku
	Ehitised	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-373 741	-373 741
Jääkmaksumus	4 270 111	4 270 111
Amortisatsioonikulu	-46 439	-46 439
31.12.2011		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-420 180	-420 180
Jääkmaksumus	4 223 672	4 223 672
Amortisatsioonikulu	-46 438	-46 438
31.12.2012		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-466 618	-466 618
Jääkmaksumus	4 177 234	4 177 234

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	339 142	318 260
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	142 015	121 532

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 4468,80 eurot.

Siiiani ongi hoonestusõiguse tasu olnud esialgse kokkuleppesumma suurus.

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laenud omanikelt	613 552		613 552		6%	EUR	2015.a.
Pikaajalised laenud kokku	613 552		613 552				
Laenukohustused kokku	613 552		613 552				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
AS SEB Pank	252 242	252 242			2,347%	EUR	2012.a.
Laenud omanikelt	613 552	613 552			3%	EUR	2012.a.
Lühiajalised laenud kokku	865 794	865 794					
Laenukohustused kokku	865 794	865 794					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Ehitised	0	4 223 672
Kokku	0	4 223 672

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	3 383	3 383		
Maksuvõlad	4 819	4 819		
Muud võlad	1 500	1 500		
Intressivõlad	541	541		
Muud viitvõlad	959	959		
Kokku võlad ja ettemaksed	9 702	9 702		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	12 162	12 162		
Maksuvõlad	3 954	3 954		
Muud võlad	959	959		
Muud viitvõlad	959	959		
Kokku võlad ja ettemaksed	17 075	17 075		

Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 062 185	911 766
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	282 353	242 368
Kokku tingimuslikud kohustused	1 344 538	1 154 134

Lisa 8 Sihtfinantseerimine

(eurodes)

Brutomeetod

	31.12.2010	Tulu/amortisatsioon	31.12.2011
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks			
Maa-alune parkimismaja	2 074 369	-22 564	2 051 805
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	2 074 369	-22 564	2 051 805
Kokku sihtfinantseerimine	2 074 369	-22 564	2 051 805
	31.12.2011	Tulu/amortisatsioon	31.12.2012
Sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks			
Maa-alune parkimismaja	2 051 805	-22 564	2 029 241
Kokku sihtfinantseerimine põhivara soetamiseks	2 051 805	-22 564	2 029 241
Kokku sihtfinantseerimine	2 051 805	-22 564	2 029 241

Tallinna linn finantseeris vastavalt lepingule OÜ Senor Kinnisvara kinnisvarainvesteeringute soetamist.

Kuna sihtfinantseerimisega seotud võimalikud tingimused on täidetud, kajastatakse sihtfinantseerimise kohustus 2013 aastal täies ulatuses tuluna.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	385 334	358 259
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	385 334	358 259
Kokku müügitulu	385 334	358 259
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	339 142	318 260
Kommunaalteenuste müügitulu	46 192	39 999
Kokku müügitulu	385 334	358 259

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Tulu sihtfinantseerimisest	22 564	22 564
Trahhvid, viivised ja hüvitised	0	1 279
Muud	9	0
Kokku muud äritulud	22 573	23 843

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Energia	44 311	38 275
Elektrienergia	44 311	38 275
Üür ja rent	58 155	58 155
Maamaks	27 931	16 759
Hooldus- ja remondikulud	3 558	737
Kommunaalteenused	2 137	1 656
Muud	5 923	5 950
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	142 015	121 532

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Senor Kinnisvara ei olnud aruandeaastal ja ka 2011. aastal palgal ühtegi töötajat.

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	9	14
Intressitulu hoiustelt	9	14
Intressikulud	-21 751	-25 728
Intressikulu laenudelt	-21 751	-25 728
Kokku finantstulud ja -kulud	-21 742	-25 714

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 375	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	34 299	616 447	34 718	615 184

2012	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	58 155	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	29 140	345 142
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 315	0
2011	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	58 155	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 375	323 332
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 617	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 on operaatorfirma poolt väljarenditava kinnisvara osas teenitud sissetulekust. Omanikelt on saadud pikaajalist laenu, mille maksetähtaeg on 31.12.2015 ja intressimäär alates 01.01.2013 6% aastas. Vastavalt lepingule kuulub aruandeaasta intress tasumisele hiljemalt järgmise aasta esimese kvartali jooksul. 2012.aasta intressikulu oli 18 457 eurot, (2011: 18 407 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on:

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	04.02.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Senor Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Senor Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma 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 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

05.02.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	05.02.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 154 135
Aruandeaasta kasum (kahjum)	190 403
Kokku	1 344 538
Jaotamine	
Kohustusliku reservkapitali suurendamine (vähendamine)	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 344 538
Kokku	1 344 538

OÜ Senor Kinnisvara 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	385334	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	95868 EUR
aktsiaselts EKE Invest	10046500	Liivalaia 14, Tallinn, Harju maakond, Eesti	95868 EUR

Sidevahendid

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