

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2015

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2015

**ärinimi:** Osaühing Senor Kinnisvara

**registrikood:** 10755969

**tänava/talu nimi, Liivalaia 14**

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 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    | 9  |
| Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud            | 10 |
| Lisa 5 Materiaalne põhivara                | 11 |
| Lisa 6 Võlad ja ettemaksed                 | 11 |
| Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad   | 12 |
| Lisa 8 Müügitulu                           | 12 |
| Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused | 12 |
| Lisa 10 Tööjõukulud                        | 12 |
| Lisa 11 Seotud osapooled                   | 13 |
| Aruande allkirjad                          | 14 |
| Vandeauditori aruanne                      | 15 |

## Tegevusaruanne

Osaühing Senor Kinnisvara põhitegevuseks 2015.a. oli Rävala pst./Tartu mnt. läbimurde kinnistule rajatud maa-aluse parkla (kokku 307 parkimiskoha) väljarentimine.

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.

2015.a. olulisi investeeringuid ei teostatud.

Analoogobjektide ja vastavate ostu-müügi tehingute puudumise tõttu Eesti kinnisvaraturul jätkatakse parkimismaja väärtuse arvestust soetusmaksumuse meetodil.

Ettevõtte müügitulu 2015. aastal oli 465 tuhat eurot, millest 431 tuhat eurot moodustas renditulu. Kuludest põhiosa, 129 tuhat eurot, moodustasid ostetud kaupade ja teenuste kulud, milliste suurus ei muutunud. Tegevuskulud olid 3 tuhat eurot ning kulum 54,5 tuhat eurot.

Ettevõtte tasus mõlemalt omanikult saadud laenu. Nimetatud laenude intressikulu kokku oli aruandeaastal 7 tuhat eurot. 2015. aastal suurenes võrreldes eelmise majandusaastaga müügitulu 5% ja ka kasum kasvas müügitulu kasvu tõttu olles kokku 272 tuhat eurot.

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

Toimus üks korraline üldkoosolek ning neli nõukogu koosolekut.

Osaühingu nõukogu koosneb kolmest liikmest ja juhatus ühest liikmest. Juhatuse ja nõukogu liikmeid 2015. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2015       | 31.12.2014       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevara                                    |                  |                  |         |
| Raha                                         | 98 908           | 10 535           |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 48 514           | 40 480           | 2       |
| <b>Kokku käibevara</b>                       | <b>147 422</b>   | <b>51 015</b>    |         |
| Põhivara                                     |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 4 037 918        | 4 084 357        | 4       |
| Materiaalne põhivara                         | 61 892           | 69 965           | 5       |
| <b>Kokku põhivara</b>                        | <b>4 099 810</b> | <b>4 154 322</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>4 247 232</b> | <b>4 205 337</b> |         |
| Kohustused ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustused                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustused                      |                  |                  |         |
| Laenukohustused                              | 0                | 230 000          |         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 11 007           | 10 803           | 3, 6    |
| <b>Kokku lühiajalised kohustused</b>         | <b>11 007</b>    | <b>240 803</b>   |         |
| <b>Kokku kohustused</b>                      | <b>11 007</b>    | <b>240 803</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 191 736          | 191 736          |         |
| Kohustuslik reservkapital                    | 19 174           | 19 174           |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 3 753 624        | 3 528 066        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 271 691          | 225 558          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>4 236 225</b> | <b>3 964 534</b> |         |
| <b>Kokku kohustused ja omakapital</b>        | <b>4 247 232</b> | <b>4 205 337</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 464 563        | 442 994        | 8       |
| Muud äritulud                               | 75             | 4              |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -128 817       | -129 531       | 9       |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 566         | -8 706         |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | -54 512        | -54 512        | 4, 5    |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>278 743</b> | <b>250 249</b> |         |
| Intressikulud                               | -7 056         | -24 702        |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 4              | 11             |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>271 691</b> | <b>225 558</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>271 691</b> | <b>225 558</b> |         |

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                       | 2015            | 2014            | Lisa nr |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                |                 |                 |         |
| Ärikasum (kahjum)                                     | 278 743         | 250 249         |         |
| Korrigeerimised                                       |                 |                 |         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 54 512          | 54 511          | 4, 5    |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                          | <b>54 512</b>   | <b>54 511</b>   |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | -8 034          | -779            |         |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 204             | 869             |         |
| Laekunud intressid                                    | 4               | 11              |         |
| Makstud intressid                                     | -7 056          | -24 702         |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>318 373</b>  | <b>280 159</b>  |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                     |                 |                 |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -230 000        | -270 000        | 11      |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        | <b>-230 000</b> | <b>-270 000</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                 | <b>88 373</b>   | <b>10 159</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses            | 10 535          | 376             |         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              | <b>88 373</b>   | <b>10 159</b>   |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus              | 98 908          | 10 535          |         |

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                |                             |                              |                             | Kokku     |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------|
|                                | Osakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |           |
| <b>31.12.2013</b>              | 191 736                     | 19 174                       | 3 528 066                   | 3 738 976 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 225 558                     | 225 558   |
| <b>31.12.2014</b>              | 191 736                     | 19 174                       | 3 753 624                   | 3 964 534 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) | 0                           | 0                            | 271 691                     | 271 691   |
| <b>31.12.2015</b>              | 191 736                     | 19 174                       | 4 025 315                   | 4 236 225 |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Senor Kinnisvara 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 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud ehitise kasulik tööiga on 50-100 aastat. Amortiseeritakse vara soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist osa.

Maale, millele ehitised 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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt lähtudes eeldatavast kasulikust tööeast 5-10 aastat.

Maad ei amortiseerita.

**Põhivara arvelevõtmise alampiir** 1000 EUR

### Rendid

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

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

**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.

**Maksustamine**

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 osapooled**

Seotud isikutena on aruandes käsitletud:

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

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 47 343        | 47 343         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 47 343        | 47 343         |
| Ettemaksed                        | 1 171         | 1 171          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 171         | 1 171          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>48 514</b> | <b>48 514</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 39 319        | 39 319         |
| Ettemaksed                        | 1 161         | 1 161          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 1 161         | 1 161          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>40 480</b> | <b>40 480</b>  |

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2015   | 31.12.2014   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 7 138        | 5 564        |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>7 138</b> | <b>5 564</b> |

## Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        | Ehitised  | Kokku     |
| <b>31.12.2013</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 4 643 852 | 4 643 852 |
| Akumuleeritud kulum    | -513 057  | -513 057  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 4 130 795 | 4 130 795 |
|                        |           |           |
| Amortisatsioonikulu    | -46 438   | -46 438   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2014</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 4 643 852 | 4 643 852 |
| Akumuleeritud kulum    | -559 495  | -559 495  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 4 084 357 | 4 084 357 |
|                        |           |           |
| Amortisatsioonikulu    | -46 439   | -46 439   |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2015</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 4 643 852 | 4 643 852 |
| Akumuleeritud kulum    | -605 934  | -605 934  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 4 037 918 | 4 037 918 |

|                                                 | 2015    | 2014    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 430 756 | 407 487 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 128 817 | 129 531 |

## Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

|                     |                         | Masinad ja seadmed | Kokku   |
|---------------------|-------------------------|--------------------|---------|
|                     | Muud masinad ja seadmed |                    |         |
| <b>31.12.2013</b>   |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 80 729                  | 80 729             | 80 729  |
| Akumuleeritud kulum | -2 691                  | -2 691             | -2 691  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 78 038                  | 78 038             | 78 038  |
|                     |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -8 073                  | -8 073             | -8 073  |
|                     |                         |                    |         |
| <b>31.12.2014</b>   |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 80 729                  | 80 729             | 80 729  |
| Akumuleeritud kulum | -10 764                 | -10 764            | -10 764 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 69 965                  | 69 965             | 69 965  |
|                     |                         |                    |         |
| Amortisatsioonikulu | -8 073                  | -8 073             | -8 073  |
|                     |                         |                    |         |
| <b>31.12.2015</b>   |                         |                    |         |
| Soetusmaksumus      | 80 729                  | 80 729             | 80 729  |
| Akumuleeritud kulum | -18 837                 | -18 837            | -18 837 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 61 892                  | 61 892             | 61 892  |

## Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|---------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 2 910         | 2 910          |         |
| Maksuvõlad                       | 7 138         | 7 138          | 3       |
| Muud võlad                       | 959           | 959            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>11 007</b> | <b>11 007</b>  |         |
|                                  |               |                |         |
|                                  | 31.12.2014    | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
| Võlad tarnijatele                | 4 280         | 4 280          |         |
| Maksuvõlad                       | 5 564         | 5 564          |         |
| Muud võlad                       | 959           | 959            |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>10 803</b> | <b>10 803</b>  |         |

## Lisa 7 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2015       | 31.12.2014       |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Tingimuslikud kohustused</b>             |                  |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 3 220 252        | 3 002 899        |
| Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt | 805 063          | 750 725          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>       | <b>4 025 315</b> | <b>3 753 624</b> |

## Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2015           | 2014           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 464 563        | 442 994        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>464 563</b> | <b>442 994</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>464 563</b> | <b>442 994</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Renditulu                                   | 430 756        | 407 487        |
| Kommunaal- ja hooldusteenuste müügitulu     | 33 807         | 35 507         |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>464 563</b> | <b>442 994</b> |

## Lisa 9 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

|                                                  | 2015           | 2014           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Energia                                          | 29 049         | 34 536         |
| Elektrienergia                                   | 29 049         | 34 536         |
| Üür ja rent                                      | 60 418         | 59 641         |
| Maamaks                                          | 27 931         | 27 931         |
| Hooldus- ja remondikulud                         | 4 399          | 480            |
| Vesi ja kanalisatsioon                           | 1 002          | 990            |
| Muud                                             | 6 018          | 5 953          |
| <b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b> | <b>128 817</b> | <b>129 531</b> |

## Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Senor Kinnisvara ei olnud aruandeaastal ja ka 2014 aastal palgal ühtegi töötajat.

## Lisa 11 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                              | 31.12.2015 |            | 31.12.2014 |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                              | Nõuded     | Kohustused | Nõuded     | Kohustused |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 47 271     | 2 693      | 39 165     | 234 053    |

| 2015                                                                                                                             | Ostud  | Müügid  | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 694    | 0       | 0                           |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 93 374 | 417 709 | 230 000                     |
|                                                                                                                                  |        |         |                             |
| 2014                                                                                                                             | Ostud  | Müügid  | Saadud laenude tagasimaksed |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 5 972  | 0       | 0                           |
| Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                     | 81 268 | 397 501 | 270 000                     |

OÜ Senor Kinnisvara tegev- ja kõrgemale juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid ja muid soodustusi.

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.

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.02.2016

**Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN TIIK          | Juhatuse liige     | 22.02.2016           |

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Senor Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud Osaühing Senor Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, 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 arvnaõtjate 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

23.02.2016

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| REIN RUUSALU       | Vandeaudiitor      | 23.02.2016           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2015       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 3 753 624        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 271 691          |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 025 315</b> |
| Jaotamine                                                              |                  |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 4 025 315        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>4 025 315</b> |

OÜ Senor Kinnisvara juhatus teeb 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      | 464563          | 100.00%     | Jah            |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi                  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|---------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| aktsiaselts EKE<br>Invest       | 10046500                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 95868 EUR                    |
| Osaühing<br>EUROPARK<br>ESTONIA | 10811490                                  | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 95868 EUR                    |

## Sidevahendid

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