

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Senor Kinnisvara

registrikood: 10755969

tänava/talu nimi, Liivalaia tn 14
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalsed põhivarad	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Osaühing Senor Kinnisvara põhitegevuseks 2019.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 kuulub 100% AS-ile EKE.

Äriühingu omandis olev parkla on antud rendile OÜ-le Europark Estonia. Hoonestusõiguse alusel kasutatavast kinnistust oli osa tänavapindadest renditud veel Tulika Takso OÜ-le (varasemalt Tallink Takso OÜ-le), Clear Channel Estonia OÜ-le jt. ettevõtetele.

2019.a. olulisi investeeringuid ei teostatud.

Ettevõtte müügitulu 2019. aastal kasvas 13% ja oli 489 tuhat eurot, millest 465 tuhat eurot moodustas üüritulu. Viimane kasvas võrreldes eelmise majandusaastaga klientide arvu suurenemise tõttu 17,8%. Kuludest põhiosa, 155 tuhat eurot, moodustasid ostetud kaupade ja teenuste kulud, milliste suurus kahanes kütte- ja ventilatsiooniga seotud kulude vähenemise tõttu 4%. Tegevuskulud olid 4,4 tuhat eurot.

2019.aasta ärikasum seoses kulude kahanemise ja käibe kasvuga suurenes 30%, olles kokku 272 tuhat eurot.

Aruandeaastal osaühingu poolt uusi kinnistuid ega ka osalusi teistes äriühingutes ei ostetud ega müüdud.

Toimus üks üldkoosolek. Äriühing tegutseb ilma nõukogu moodustamata.

Majandusaastal osanikele dividende ei makstud.

<u>Peamised suhtarvud</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Ärikasumimarginaal % (ärikasum/tulu*100)	48	56
Puhaskasumimarginaal % (puhaskasum/tulu*100)	16	56
Varade tootlus % (puhaskasum/varad*100)	2	6
Omakapitali tootlus % (puhaskasum/omakapital*100)	2	6
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad/lühiajalised kohustused)	6,79	46,12

Osaühingu juhatuses oli üks liiget. Juhatuse liiget 2019. aastal ei tasustatud, samuti ei olnud ettevõttes palgalisi töötajaid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	547 816	243 338	2
Nõuded ja ettemaksed	51 162	60 976	3
Kokku käibevarad	598 978	304 314	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	3 852 164	3 898 603	4
Materiaalsed põhivarad	64 844	72 874	5
Kokku põhivarad	3 917 008	3 971 477	
Kokku varad	4 515 986	4 275 791	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	12 986	44 849	6, 7
Kokku lühiajalised kohustised	12 986	44 849	
Kokku kohustised	12 986	44 849	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	191 736	191 736	9
Kohustuslik reservkapital	19 174	19 174	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 020 032	3 950 511	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 058	69 521	
Kokku omakapital	4 503 000	4 230 942	
Kokku kohustised ja omakapital	4 515 986	4 275 791	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	489 411	432 940	10
Muud äritulud	4	8	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-154 944	-161 803	11
Mitmesugused tegevuskulud	-4 383	-6 552	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-58 068	-54 511	4, 5
Muud ärikulud	0	-604	
Ärikasum (kahjum)	272 020	209 478	
Intressitulud	38	43	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	272 058	209 521	
Tulumaks	0	-140 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 058	69 521	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	272 020	209 478	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	58 068	54 511	4, 5
Kokku korrigeerimised	58 068	54 511	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	9 815	-21 589	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-31 863	32 653	
Laekunud intressid	38	43	
Kokku rahavood äritegevusest	308 078	275 096	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-3 600	-35 200	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 600	-35 200	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Makstud dividendid	0	-560 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-140 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	-700 000	
Kokku rahavood	304 478	-460 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	243 338	703 442	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	304 478	-460 104	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	547 816	243 338	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	191 736	19 174	4 510 511	4 721 421
Aruandeaasta kasum (kahjum)			69 521	69 521
Väljakuulutatud dividendid			-560 000	-560 000
31.12.2018	191 736	19 174	4 020 032	4 230 942
Aruandeaasta kasum (kahjum)			272 058	272 058
31.12.2019	191 736	19 174	4 292 090	4 503 000

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Senor Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard 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 ja kohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

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 osutuda täpseks.

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.

Ehitise kasulik tööiga on 100 aastat.

Maale, millele ehitise on rajatud, on seatud hoonestusõigus. Hoonestusõigust käsitletakse kulumeetodil ning vara ja kohustusena bilansis ei esitata.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara on materiaalne vara, mida kasutatakse teenuste osutamisel või halduseeesmärkidel 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 tööeas 5-10 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Põhivarade 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 teenuse osutamisel lepingus ettenähtud perioodi jooksul.

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha pangakontodel	547 816	243 338
Kokku raha	547 816	243 338

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	50 381	50 381	
Ostjatelt laekumata arved	50 381	50 381	
Ettemaksed	781	781	
Tulevaste perioodide kulud	781	781	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 162	51 162	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	37 393	37 393	
Ostjatelt laekumata arved	37 393	37 393	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 595	1 595	7
Muud nõuded	21 292	21 292	
Viitlaekumised	21 292	21 292	
Ettemaksed	696	696	
Tulevaste perioodide kulud	696	696	
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 976	60 976	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2017		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-698 811	-698 811
Jääkmaksumus	3 945 041	3 945 041
Amortisatsioonikulu	-46 438	-46 438
31.12.2018		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-745 249	-745 249
Jääkmaksumus	3 898 603	3 898 603
Amortisatsioonikulu	-46 439	-46 439
31.12.2019		
Soetusmaksumus	4 643 852	4 643 852
Akumuleeritud kulum	-791 688	-791 688
Jääkmaksumus	3 852 164	3 852 164

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	464 855	394 774
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	154 944	161 803

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Ettemaksed	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	80 729	0	80 729
Akumuleeritud kulum	-34 983	0	-34 983
Jääkmaksumus	45 746	0	45 746
Ostud ja parendused		35 200	35 200
Amortisatsioonikulu	-8 072		-8 072
31.12.2018			
Soetusmaksumus	80 729	35 200	115 929
Akumuleeritud kulum	-43 055	0	-43 055
Jääkmaksumus	37 674	35 200	72 874
Ostud ja parendused	3 600		3 600
Amortisatsioonikulu	-11 630		-11 630
Ümberliigitamised	35 200	-35 200	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	119 529	0	119 529
Akumuleeritud kulum	-54 685	0	-54 685
Jääkmaksumus	64 844	0	64 844

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 115	5 115	
Maksuvõlad	6 971	6 971	7
Saadud ettemaksed	900	900	
Muud saadud ettemaksed	900	900	
Kokku võlad ja ettemaksed	12 986	12 986	
	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	43 890	43 890	
Saadud ettemaksed	959	959	
Muud saadud ettemaksed	959	959	
Kokku võlad ja ettemaksed	44 849	44 849	

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	6 971	1 595
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 971	1 595

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 433 673	3 216 026
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	858 418	804 007
Kokku tingimuslikud kohustised	4 292 091	4 020 033

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	191 736	191 736
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	489 411	432 940	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	489 411	432 940	
Kokku müügitulu	489 411	432 940	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Renditulu	464 855	394 774	4
Kommunaal- ja hooldusteenuste müügitulu	24 556	38 166	
Kokku müügitulu	489 411	432 940	

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Energia	24 390	34 339	
Elektrienergia	24 390	34 339	
Üür ja rent	95 474	78 382	
Maamaks	27 940	27 931	
Hooldus- ja remondikulud	704	14 233	
Vesi ja kanalisatsioon	1 011	1 127	
Kindlustus	956	1 323	
Muud	4 469	4 468	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	154 944	161 803	4

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

OÜ-s Senor Kinnisvara ei olnud aruandeaastal ja ka 2018 aastal palgal ühtegi töötajat.

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	EKE AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	2 676	3 203

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Emaettevõtja	25 736	35 600
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	80 674	78 382
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 922	4 596

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

Kuni 28.06.2018 oli OÜ-l Senor Kinnisvara kaks omanikku: AS EKE ja OÜ Europark Estonia, kummagi ettevõtte osalus oli 50%.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.01.2020

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN TIIK	Juhatuse liige	30.01.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Senor Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Senor Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtte rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtte. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Osaühing Senor Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

Krista Kuljus

Vandeaudiitori number 677

PKF Estonia Osaühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

31.01.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Senor Kinnisvara (registrikood: 10755969) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KRISTA KULJUS	Vandeaudiitor	31.01.2020
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	31.01.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 020 032
Aruandeaasta kasum (kahjum)	272 058
Kokku	4 292 090
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 292 090
Kokku	4 292 090

Osaühingu juhatus teeb ettepaneku jätta majandusaasta kasum jaotamata ja lisada see eelmiste perioodide jaotamata kasumi reale.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	489411	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
AS EKE	10046500	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	191736 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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