

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi nimi: OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA

registrikood: 10723293

tänavanimi, Järvevana tee 9g
maja number:

linn: Tallinn

postisihtnumber: 11314

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6805 105

faks: +372 6805 106

e-posti aadress: merko@merko.ee

veebilehe aadress: www.merko.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Omakapitali muutuste aruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Müügitulu	12
Lisa 3 Müüdid toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 4 Üldhalduskulud	12
Lisa 5 Tööjõukulud	12
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 7 Raha	13
Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 11 Materiaalne põhivara	15
Lisa 12 Kasutusrent	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 14 Laenukohustused	16
Lisa 15 Osakapital	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	18

Tegevusaruanne

TäheLinna Kinnisvara OÜ on 100% AS Merko Ehitus tütarettevõtte.

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvaraarendus ja -investeeringud. Ettevõttele kuulub 2003. aastal valminud kuue korruseline büroohoone aadressil Järvevana tee 9g.

Büroohoone esimesel korrusel paikneb toitlustuskoht, ülejäänud viiel korrusel asuvad bürooruumid. Hoone üüripind on kaetud pikaajaliste üürilepingutega, suuremaks üürnikuks on AS Merko Ehitus.

Parkimine on korraldatud hoone kõrval ning taga olevas parklas ning küllastajatele ja klientidele maja ees.

2010. ja 2009. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas emaettevõtte AS Merko Ehitus.

Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

Olulisemad suhtarvud

	2010	2009
Lühiajalise võla kattekordaja	10,66	9,5
Võlakordaja	52%	59%
Omakapitali puhastootlus (ROE)	17%	20%
Puhaskasumimarginaal	68%	59%
Ärikasumimarginaal	55%	57%
Üldkulud müügitulust	2%	3%
Lühiajalise võla kattekordaja	= käibevara/lühiajalised kohustused	
Võlakordaja (debth ratio)	= kohustused kokku/koguaktiiva	
Omakapitali puhastootlus (ROE)	= puhaskasum/omakapital	
Puhaskasumimarginaal	= puhaskasum/müügitulu	
Ärikasumimarginaal	= ärikasum/müügitulu	
Üldkulud müügitulust	= üldkulu/müügitulu	

Raamatupidamise aastaaruanne

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	8 118 229	8 510 883	2
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 355 287	-3 435 012	3
Brutokasum (-kahjum)	4 762 942	5 075 871	
Turustuskulud	-8 010	-5 992	
Üldhalduskulud	-214 336	-234 451	4
Muud äritulud	0	1 252	
Muud ärikulud	-4 162	-3 766	
Ärikasum (-kahjum)	4 536 434	4 832 914	
Finantstulud ja -kulud	996 879	160 324	6
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 533 313	4 993 238	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 533 313	4 993 238	

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	476 997	665 369	7
Nõuded ja ettemaksed	34 074 412	30 274 807	8
Kokku käibevara	34 551 409	30 940 176	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	29 751 825	30 751 035	10
Materiaalne põhivara	171 174	219 782	11
Kokku põhivara	29 922 999	30 970 817	
Kokku varad	64 474 408	61 910 993	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 943 818	2 934 359	14
Võlad ja ettemaksed	297 181	332 853	9,13
Kokku lühiajalised kohustused	3 240 999	3 267 212	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	30 318 165	33 261 850	14
Kokku pikaajalised kohustused	30 318 165	33 261 850	
Kokku kohustused	33 559 164	36 529 062	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	15
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 337 931	20 344 693	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 533 313	4 993 238	
Kokku omakapital	30 915 244	25 381 931	
Kokku kohustused ja omakapital	64 474 408	61 910 993	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	40 000	4 000	20 344 693	20 388 693
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			4 993 238	4 993 238
31.12.2009	40 000	4 000	25 337 931	25 381 931
Aruandeperioodi kasum (kahjum)			5 533 313	5 533 313
31.12.2010	40 000	4 000	30 871 244	30 915 244

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 15.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	4 536 434	4 832 914	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 061 198	1 068 250	10,11
Kokku korrigeerimised	1 061 198	1 068 250	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-25 800	22 896	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-37 624	-22 053	
Makstud intressid	-567 830	-1 270 879	
Kokku rahavood äritegevusest	4 966 378	4 631 128	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-13 380	12 711	11
Antud laenud	-3 000 000	-30 000 000	14
Antud laenude tagasimaksed	0	27 586 032	
Laekunud intressid	792 856	90 053	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-2 220 524	-2 311 204	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-2 934 226	-2 559 137	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 934 226	-2 559 137	
Kokku rahavood	-188 372	-239 213	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	665 369	904 582	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-188 372	-239 213	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	476 997	665 369	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

TäheLinna Kinnisvara OÜ 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja ekvivalendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded.

Raha ja ekvivalendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenu ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglase väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse finantsvarad alla järgnevalt:

(a) Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusele (diskonteerituna turu keskmise tulususemääraga sarnaste finantsvarade suhtes).

Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Väärtuse languse tühistamised:

(a) Juhul, kui eelnevalt alla hinnatud korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavate finantsvarade väärtus järgnevatel perioodidel taas tõuseb, tühistatakse varasem allahindlus kuni summani, mis on madalam (1) finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdsväärtusest ja (2) bilansilisest jääkväärtusest korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil juhul, kui allahindlust ei oleks eelnevalt toimunud. Allahindluste tühistamisi kajastatakse kasumiaruandes.

(b) Nende finantsvarade puhul, mida kajastatakse soetusmaksumuses, kuna nende õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt määratav, allahindlusi ei tühistata.

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale Eesti krooni (s.o ettevõtte arvestusvaluuta). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenu), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ning vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdisväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes üldhalduskuluna. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt toimunud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuka on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määr on 3% aastas. Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, 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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga. Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Amortisatsioonimäärade vahemikud on materiaalse põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised	3-5%
Seadmed	8-10%
Muud masinad ja seadmed	10-25%
Muu inventar ja IT seadmed	25-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara õiglane väärtus (miinus müügikulutused) või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügiootel põhivaraks.

Rendid

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

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2009 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2008. aastal kehtis maksumäär 21/79) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluna. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisainformatsioon

Varade väärtuse langus

Määramata kasuliku elueaga immateriaalsete põhivarade (s.h firmaväärtus) puhul kontrollitakse kord aastas vara väärtuse langust, võrreldes vara bilansilist maksumust kaetava väärtusega.

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega.

Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit).

Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud. Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisenä.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 118 229	8 510 883
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	8 118 229	8 510 883
Kokku müügitulu	8 118 229	8 510 883
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Üüriteenus	5 900 667	6 214 848
Kommunaalteenused	2 217 562	2 296 035
Kokku müügitulu	8 118 229	8 510 883

Lisa 3 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Ostetud kaubad ja teenused	2 256 077	2 295 230	
Kulum	1 061 198	1 068 251	10,11
Maamaks	24 216	24 216	
Kindlustus	13 796	19 092	
Muud kulud	0	28 223	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	3 355 287	3 435 012	

Lisa 4 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Juhtimisteenus	180 000	180 000	16
Pangateenused	1 873	1 824	
Muud kulud	32 463	52 627	
Kokku üldhalduskulud	214 336	234 451	

Lisa 5 Tööjõukulud

(kroonides)

2010. ja 2009. aastal ettevõtte töötajad puudusid ja majandusala tegevust korraldas emaettevõtte AS Merko Ehitus.

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	1 566 661	1 359 734
Intressikulud	-569 782	-1 199 410
Kokku finantstulud ja -kulud	996 879	160 324

Lisa 7 Raha

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Arvelduskontod	476 997	665 369
Kokku raha	476 997	665 369

Lisa 8 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	255 522	216 070	
Muud nõuded	33 811 272	30 037 467	
Laenunõuded	33 000 000	30 000 000	16
Intressinõuded	811 272	37 463	16
Viitlaekumised	0	4	
Ettemaksed	7 618	21 270	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	34 074 412	30 274 807	

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 241 584 krooni (31. detsember 2009: 204 681 krooni), vt. lisa 16.

Lisa 9 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	94 445	99 447
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	94 445	99 447

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	3 047 152	32 971 021	36 018 173
Akumuleeritud kulum		-4 267 929	-4 267 929
Jääkmaksumus	3 047 152	28 703 092	31 750 244
Amortisatsioonikulu	0	-999 209	-999 209
31.12.2009			
Soetusmaksumus	3 047 152	32 971 021	36 018 173
Akumuleeritud kulum		-5 267 138	-5 267 138
Jääkmaksumus	3 047 152	27 703 883	30 751 035
Amortisatsioonikulu	0	-999 210	-999 210
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 047 152	32 971 021	36 018 173
Akumuleeritud kulum	0	-6 266 348	-6 266 348
Jääkmaksumus	3 047 152	26 704 673	29 751 825

	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 900 667	6 214 848
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-2 294 089	-2 366 761

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (vt. lisa 14).

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(kroonides)

					Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008					
Soetusmaksumus	0	958 934	958 934	219 628	1 178 562
Akumuleeritud kulum	0	-656 891	-656 891	-219 628	-876 519
Jääkmaksumus	0	302 043	302 043	0	302 043
Amortisatsioonikulu	0	-69 041	-69 041	0	-69 041
Müügid	0	-13 220	-13 220	0	-13 220
31.12.2009					
Soetusmaksumus	0	945 714	945 714	219 628	1 165 342
Akumuleeritud kulum	0	-725 932	-725 932	-219 628	-945 560
Jääkmaksumus	0	219 782	219 782	0	219 782
Ostud ja parendused	13 380	0	13 380	0	13 380
Amortisatsioonikulu	-2 230	-59 758	-61 988	0	-61 988
31.12.2010					
Soetusmaksumus	13 380	546 587	559 967	0	559 967
Akumuleeritud kulum	-2 230	-386 563	-388 793	0	-388 793
Jääkmaksumus	11 150	160 024	171 174	0	171 174

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2010	2009
Masinad ja seadmed	0	12 710
Kokku	0	12 710

Lisa 12 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	5 900 667	6 214 848
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	5 905 936	5 856 762
1-5 aasta jooksul	17 417 811	23 323 747

TäheLinna Kinnisvara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja büroohoonet Järvevana tee 9g (lisa 10).
Toodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad kinnisvarainvesteeringute (lisa 10) renditulu.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	166 972	206 159	
Maksuvõlad	94 445	99 447	9
Saadud ettemaksed	6 565	0	
Intressivõlad	29 199	27 247	
Kokku võlad ja ettemaksed	297 181	332 853	

Lisa 14 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	2 943 818	2 943 818			6 kuu EURIBOR+0,59% aastas	EUR	15.10.2012
Lühiajalised laenud kokku	2 943 818	2 943 818					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	30 318 165	0	30 318 165		6 kuu EURIBOR+0,59% aastas	EUR	15.10.2012
Pikaajalised laenud kokku	30 318 165	0	30 318 165				
Laenukohustused kokku	33 261 983	2 943 818	30 318 165				
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline pangalaen	2 934 359	2 934 359			6 kuu EURIBOR+0,59% aastas	EUR	15.10.2012
Lühiajalised laenud kokku	2 934 359	2 934 359					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	33 261 850	0	33 261 850		6 kuu EURIBOR+0,59% aastas	EUR	15.10.2012
Pikaajalised laenud kokku	33 261 850	0	33 261 850				
Laenukohustused kokku	36 196 209	2 934 359	33 261 850				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus			
	Maa	Ehitised	Kokku
31.12.2010	3 047 152	26 704 673	29 751 825
31.12.2009	3 047 152	27 703 883	30 751 035

10.11.2005 on sõlmitud AS SEB Pank laenuleping summas 2 850 450 EUR. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 15. oktoober 2012. Laenu intressimäär: Euro 6 kuu EURIBOR +0,59% aastas.

Pangalaenu tagatiseks on TäheLinna Kinnisvara OÜ ja AS SEB Panga vahel sõlmitud pandileping. Pandi ese: Tallinnas Järvevana tee 9G asuv kinnistu. Kinnistu on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuna (lisa 10).

Hüpoteek summas 47 miljonit krooni intressimääraga viisteist (15) % aastas ja kõrvalnõuetega 4,3 miljonit krooni AS SEB Panga kasuks.

Lisa 15 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus		
Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2010 koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.		

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 30 871 244 krooni (31. detsember 2009: 25 337 931 krooni).

Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2009 kehtis maksumäär 21/79) netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 24 388 283 krooni (31. detsembril 2009: 20 016 966 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 6 482 961 krooni (31. detsembril 2009: 5 320 965 krooni).

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Merko Ehitus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Riverito
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	34 052 151	30 241 565
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	705	579

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	7 782 862	180 000	1 625 333
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	180 500	34 986	0	7 904 446

TäheLinna Kinnisvara OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Kuni 18.12.2009 oli TäheLinna Kinnisvara OÜ emaettevõtteks E.L.L Kinnisvara AS. Emaettevõttele on antud laenu intressimääraga 5% aastas ja tagastamise tähtajaga 31.12.2010. E.L.L Kinnisvara AS tagastas laenu täies ulatuses 18.12.2009.

Alates 19.12.2009 on TäheLinna Kinnisvara OÜ emaettevõtteks AS Merko Ehitus. Emaettevõttega sõlmiti 22.12.2009 laenuleping, mille tagastamistähtaeg on 30.06.2011. Laenuintress on 4,995% laenusummalt aastas.

Nõuded emaettevõttele sisaldab laenu summas 33 000 000 krooni (2009: 30 000 000 krooni), intressinõudeid 811 272 krooni (2009: 37 463 krooni) ja nõudeid ostjatele arvete alusel 240 879 krooni (2009: 204 102 krooni).

Tulud emaettevõttelt sisaldavad laenuintressi tulu summas 1 564 686 krooni (2009: 1 335 915 krooni).

Aruandeperioodil ei ole juhatuse liikmetele arvestatud tasusid ja antud muid soodustusi.

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on OÜ TäheLinna Kinnisvara arvestusvaluutaks alates 2011. aastast euro ning Äriregistrisse esitatavad aastaaruanded 2011. ja järgnevate aastate kohta esitatakse eurodes. Võrdlusandmed arvestatakse eurodesse ümber üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR, mis on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurs.

Aruande digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT ROBEN	Juhatuse liige	10.06.2011
ALAR LAGUS	Juhatuse liige	13.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Tähelinna Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tiit Raimla
Vandeaudiitor, litsents nr 287

Märten Padu
Vandeaudiitor, litsents nr 513

AS PricewaterhouseCoopers
Tegevusluba nr 6
Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

13. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING TÄHELINNA KINNISVARA (registrikood: 10723293) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIIT RAIMLA	Vandeaudiitor	13.06.2011
MÄRTEN PADU	Vandeaudiitor	13.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	25 337 931
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 533 313
Kokku	30 871 244
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	30 871 244
Kokku	30 871 244

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	8118229	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6805105
Faks	+372 6805106
E-posti aadress	merko@merko.ee
Veebilehe aadress	www.merko.ee