

356597
Harju Maakonnus
Registriosakond
SISSE TULNUD
30 -06- 2009

.....
Maris Adamson

Tähelinna Kinnisvara OÜ

2008.A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aaderss:	Pärnu mnt 141, 11314, Tallinn
Äriregistri kood:	10723293
Telefon:	+372 6 805 400
Faks:	+372 6 805 401
E-post:	info@ellkinnisvara.ee
Audiitor:	AS PricewaterhouseCoopers
Aruandeaasta algus ja lõpp	01.01.2008-31.12.2008

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele.....	4
Kasumiaruanne.....	5
Bilanss.....	6
Omakapitali muutuste aruanne.....	7
Rahavoogude aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	8
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud.....	12
Lisa 3 Müügitulu	12
Lisa 4 Müüdnud teenuste kulu	13
Lisa 5 Üldhalduskulud.....	13
Lisa 6 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 7 Maksud	13
Lisa 8 Tulevaste perioodide kulud	13
Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 11 Materiaalne põhivara	14
Lisa 12 Kasutusrent.....	15
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 14 Pangalaenu ja panditud vara	15
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused.....	16
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 17 Omakapital	17
Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus	17
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	18
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	19
Juhatuse allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele	20
TäheLinna Kinnisvara OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	21

TEGEVUSARUANNE

TäheLinna Kinnisvara OÜ on 100% E.L.L. Kinnisvara AS tütarettevõte.

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 Merko Ehitus AS.

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

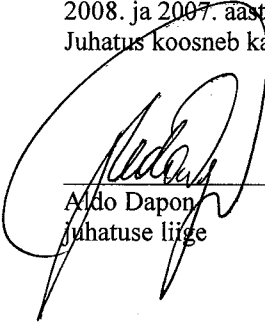
Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks üürnike võimalikud makseraskused, mis võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid ning langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes.

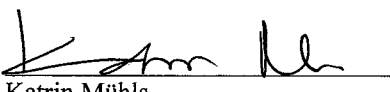
Olulisemad suhtarvud

	2008	2007
Lühiajalise võla kattekordaja	0,4	0,5
Võlakordaja	66%	71%
Omakapitali puhastootlus (ROE)	19%	25%
Puhaskasumimarginaal	45%	51%
Ärikasumimarginaal	56%	62%
Üldkulud müügitulust	2%	4%
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	

2008. ja 2007. aastal ettevõttel töötajad puudusid ja majandusalast tegevust korraldas E.L.L. Kinnisvara AS. Juhatus koosneb kahest liikmest, kellele töötasu ei maksta.



Aldo Dapon
juhatuse liige



Katrin Mühl
juhatuse liige

Tallinnas, 12.06.2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

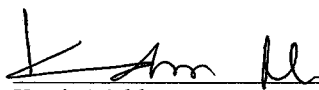
Juhatus kinnitab lehekülgedel 4-17 toodud TäheLinna Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt TäheLinna Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- TäheLinna Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.



Aldo Dapon
juhatuse liige



Katrin Mühls
juhatuse liige

Tallinn, 12.06.2009

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	<u>KK</u>
Kuupäev/date	<u>30.06.09</u>
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Kasumiaruanne
(kroonides)

	lisa	2008	2007
Müügitulu	3	8 536 680	7 961 270
Müüdnud teenuste kulu	4	3 596 479	2 732 533
Brutokasum		4 940 201	5 228 737
Üldhalduskulud	5	188 888	314 949
Muud ärikulud		-	2 149
Muud äritulud		2 371	3 226
Ärikasum		4 753 684	4 914 865
Finantstulud ja -kulud	6	-931 450	-849 602
Puhaskasum		3 822 234	4 065 263

Lisad lehekülgedel 8 kuni 17 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initials <u>KK</u> Kuupäev/date <u>30.06.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

5(21)

[Handwritten signature]

Bilanss
(kroonides)

	lisa	31.12.2008	31.12.2007
VARA			
KÄIBEVARA			
Raha ja pangakontod		904 582	928 884
Nõuded ja ettemaksed	9	260 829	243 043
Käibevara kokku		1 165 411	1 171 927
PÕHIVARA			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	16	26 352 717	23 601 900
Kinnisvarainvesteeringud	10	31 750 244	32 749 454
Materiaalne põhivara	11	302 043	322 839
Põhivara kokku		58 405 004	56 674 193
VARA KOKKU		59 570 415	57 846 120
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	14	2 265 240	2 167 148
Võlad ja ettemaksed	13	426 376	379 231
Lühiajalised kohustused kokku		2 691 616	2 546 379
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	14	36 490 106	38 733 282
Pikaajalised kohustused kokku		36 490 106	38 733 282
KOHUSTUSED KOKKU		39 181 722	41 279 661
OMAKAPITAL			
Osakapital	17	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		16 522 459	12 457 196
Aruandeaasta kasum		3 822 234	4 065 263
OMAKAPITAL KOKKU		20 388 693	16 566 459
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		59 570 415	57 846 120

Lisad lehekülgedel 8 kuni 17 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

6(21)

Initialled for the purpose of identification only Initialled/initials <u>K.K.</u> Kuupäev/date <u>30.06.09</u> PricewaterhouseCoopers, Tallinn
--

[Handwritten signature]

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Osade arv	Osakapital	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	1	40 000	4 000	12 457 196	12 501 196
2007. aasta puhaskasum		-	-	4 065 263	4 065 263
Saldo 31.12.2007	1	40 000	4 000	16 522 459	16 566 459
Aruandeperioodi puhaskasum		-	-	3 822 234	3 822 234
Saldo 31.12.2008	1	40 000	4 000	20 344 693	20 388 693

Täpsem informatsioon osakapitali ja muude omakapitali kirjete kohta on toodud lisas 17.

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	lisa	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Äri kasum		4 753 684	4 914 865
Kinnisvarainvesteeringute kulum	10	999 210	666 452
Materiaalse põhivara kulum	11	79 201	107 735
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-17 364	40 069
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		40 167	-37 924
Makstud intressid		-2 176 390	-1 968 137
Kokku rahavood äritegevusest		3 678 508	3 723 061
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	11	-58 405	-19 500
Antud laenud	16	-1 500 000	-1 000 000
Saadud intressid		679	1 689
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-1 557 726	-1 017 811
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	14	-2 145 084	-2 118 385
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-2 145 084	-2 118 385
Rahavood kokku		- 24 302	586 864
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		928 884	342 020
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-24 302	586 864
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		904 582	928 884

Lisad lehekülgedel 8 kuni 17 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.K
 Kuupäev/date 30.06.09
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

7(21)

[Handwritten signature]

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

TäheLinna Kinnisvara OÜ 2008. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

A. 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 nüüdisväärtuseni (diskonteerituna antud finantsvara esmasel kajastamisel fikseeritud sisemise intressimääraga);

(b) Soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla finantsvarast eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtusele (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 nüüdisväärtusest 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.

B. Raha ja raha ekvivalendid

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 ülikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalentide mõistele. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

C. Nõuded ostjate vastu

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).

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.03
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

8(21)

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 maksetähtaegade mittetähtsustamine. 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.

D. 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 aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvaraobjekti ehitamise finantseerimisel laenuga on otseselt objekti valmistamisega seotud laenukasutuse kulutused arvatud objekti soetusmaksumusse.

Amortisatsiooni arvutamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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.

E. Materiaalne 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 arvostust 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

Initialleeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initialed/initials K.K.
Kuupäev/date 30.06.03
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

9(21)

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, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) 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.

F. 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

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

10(21)

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 vähendamisena.

G. Kapitali- ja kasutusrendid

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.

H. 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 tuletisinstrumentid, 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.

I. Ettevõtte tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2007. aastal kehtis maksumäär 22/78) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed/initials KK
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

11(21)

J. Tehingud välisvaluutas 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 laenud), 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.

K. Tulude arvestus

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.

L 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 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühi- ja pikaajalisemateks ohtudeks:

- üürnike võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua ettevõtte nõuete väärtuse languse ning sellega seonduvad allahindluskahjumid;
- langenud nõudluse ja finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib ettevõtte varade väärtus langeda;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada ettevõtte jätkusuutlikkus praegustes majandustingimustes

Lisa 3 Müügitulu

Tähelinna Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

	2008	2007
Üüriteenus	6 245 959	6 240 433
Kommunaalteenused	2 290 721	1 720 837
Müügitulu kokku	8 536 680	7 961 270

Kõik müük toimub Eestis.

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.K
Kuupäev/date	30.06.08
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

Lisa 4 Müüdnud teenuste kulu

	2008	2007
Ostetud kaubad ja teenused	2 419 215	1 908 907
Kulum (lisa 10, 11)	1 078 411	774 187
Maamaks	24 216	9 686
Kindlustus	23 187	26 149
Muud kulud	51 450	13 604
Müüdnud teenuste kulu kokku	3 596 479	2 732 533

Lisa 5 Üldhalduskulud

	2008	2007
Pangateenused	2 049	2 091
Juhtimisteenus	180 000	300 000
Muud kulud	6 839	12 858
Üldhalduskulud kokku	188 888	314 949

Lisa 6 Finantstulud ja -kulud

	2008	2007
Intressitulu	1 251 919	1 130 888
Intressikulu	-2 183 369	-1 980 490
Finantstulud ja -kulud kokku	-931 450	-849 602

Lisa 7 Maksud

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuliik	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks (lisa 13)	110 987	92 921

Lisa 8 Tulevaste perioodide kulud

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemakstud kindlustus	10 606	2 230
Ettemakstud reklaammaterjal	5 991	22 535
Ettemakstud haldusteenus	1 339	-
Tulevaste perioodide kulud kokku	17 936	24 765

Lisa 9 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	241 791	217 599
Intressinõuded	1 102	679
Ettemaksed teenuste eest (lisa 8)	17 936	24 765
Nõuded ja ettemaksed kokku	260 829	243 043

Nõuded ostjate vastu sisaldavad nõudeid seotud osapoolte vastu summas 227 086 krooni (31. detsember 2007: 22 961 krooni), vt. lisa 16.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	6 245 959	6 240 433
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud kommunaaltulu	2 290 721	1 720 837
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud:	2 518 069	1 958 346
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	6 018 611	6 002 924

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials L.K.
 Kuupäev/date 30. 06. 03
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

13(21)

[Handwritten signature]

Toimunud muutused kinnisvarainvesteeringutes:

	Maa	Ehitis	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	3 047 152	32 951 521	35 998 673
Akumuleeritud kulum	-	-2 602 267	-2 602 267
Jääkmaksumus	3 047 152	30 349 254	33 396 406
2007.a toimunud muutused			
Ostud	-	19 500	19 500
Amortisatsioonikulu	-	-666 452	-666 452
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	3 047 152	32 971 021	36 018 173
Akumuleeritud kulum	-	-3 268 719	-3 268 719
Jääkmaksumus	3 047 152	29 702 302	32 749 454
2008.a toimunud muutused			
Amortisatsioonikulu	-	-999 210	-999 210
Saldo seisuga 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

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 14)

Lisa 11 Materiaalne põhivara

	Masinad, seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	900 529	219 628	1 120 157
Akumuleeritud kulum	-512 645	-176 938	-689 583
Jääkmaksumus	387 884	42 690	430 574
2007.a toimunud muutused			
Amortisatsioonikulu	-72 623	-35 112	-107 735
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	900 529	219 628	1 120 157
Akumuleeritud kulum	-585 268	-212 050	-797 318
Jääkmaksumus	315 261	7 578	322 839
2008.a toimunud muutused			
Ostud	58 405	-	58 405
Amortisatsioonikulu	-71 623	-7 578	-79 201
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus 31.12.2008	958 934	219 628	1 178 562
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-656 889	-219 628	-876 517
Jääkmaksumus 31.12.2008	302 043	-	302 043

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
 Initialed for the purpose of identification only
 Initsiaalid/initials K.K
 Kuupäev/date 30.06.08
 PricewaterhouseCoopers, Tallinn

14(21)

K. K.

Lisa 12 Kasutusrent

TäheLinna Kinnisvara OÜ rendib kasutusrendi tingimustel välja ehitise Järvevana tee 9g (lisa 10)

	31.12.2008	31.12.2007
Saadud kasutusrenditul	6 245 961	6 240 433
Järgmiste perioodide renditulu mittekatkestavatest rendilepingutest	24 477 949	30 723 910
<i>S.h. kuni 1 aasta</i>	6 234 206	6 245 961
<i>1-5 aastat</i>	18 243 743	24 477 949

Toodud andmed kasutusrenditulude kohta sisaldavad kinnisvarainvesteeringute (lisa 10) renditulu.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	206 673	184 572
Maksuvõlad (lisa 7)	110 987	92 921
Saadud ettemaksed	10 000	10 000
Intressivõlad	98 716	91 738
Võlad ja ettemaksed kokku	426 376	379 231

Lisa 14 Pangalaenu ja panditud vara

10.11.2005 on sõlmitud AS SEB Pank laenuleping nr 2005027823 summas 2 850 450 EUR. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 15.oktoober 2012.
Laenu intressimäär: Euro 6 kuu EURIBOR +0,59% aastas.

	31.12.2008	31.12.2007
Laenu jääk aasta alguses	40 900 430	43 018 815
Tagastatud	-2 145 084	-2 118 385
Laenu jääk aasta lõpus	38 755 346	40 900 430
sh lühiajaline osa	2 265 240	2 167 148
pikaajaline osa	36 490 106	38 733 282

Põhiosa tagasimaksed

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Pikaajalised pangalaenu	38 755 346	2 265 240	36 490 106	15.10.2012	6 kuu Euribor + 0,59%

Põhiosa tagasimaksed

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressimäär
Pikaajalised pangalaenu	40 900 430	2 167 148	38 733 282	15.10.2012	6 kuu Euribor + 0,59%

Initialised for the purpose of identification only
Initials/initials KK
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

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 nelikümmend seitse miljonit krooni intressimääraga viisteist (15) % aastas ja kõrvalnõuetega neli miljonit kolmsada tuhat krooni AS SEB Panga kasuks.

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused

Võimalikud maksurevisjonist tulenevad kohustused

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määrata täiendav maksusumma, intressid ning trahvi.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega

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 tütarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

TäheLinna Kinnisvara OÜ emaettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, millele seisuga 31.12.2008 kuulub TäheLinna Kinnisvara OÜ 100% osa. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Riverito kontserni.

Nõuded emaettevõttele	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded esitatud arvete alusel		
E.L.L. Kinnisvara AS	27 749	22 961
Intressinõuded	31.12.2008	31.12.2007
Intressinõue aasta alguses	-	571 691
Arvestatud intressid	1 250 817	1 130 209
Laenule lisatud tasumata intressid	-1 250 817	-1 701 900
Intressinõue aasta lõpus	-	-
Pikaajalised laenud emaettevõttele	31.12.2008	31.12.2007
Laenu jääk aasta alguses	23 601 900	20 900 000
Antud laen	1 500 000	1 000 000
Laenule lisatud tasumata intressid	1 250 817	1 701 900
Laenu jääk aasta lõpus	26 352 717	23 601 900
Pikaajalised laenud emaettevõttele kokku	26 352 717	23 601 900

Emaettevõttele on antud laenu intressimääraga 5% aastas ja tagastamise tähtajaga 31.12.2010. Laenu alusvaluuta on Eesti kroon. Alates 01.01.2007 kehtib laenulepingu muudatus, mille kohaselt tasumata intressid lisatakse igakuiselt laenu põhiosa summale.

Tehingud muude seotud osapooltega	Müügid 2008	Ostud 2008	Müügid 2007	Ostud 2007
E.L.L. Kinnisvara AS	996 512	180 000	908 104	300 000
Gustaf Tallinn OÜ*	-	25 955	-	-
AS Merko Ehitus*	7 244 335	-	6 776 713	-

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/Initials K.K
Kuupäev/date 30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn

16(21)

Saldod muude seotud osapooltega	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded konsolideerimisgrupi ostjatele		
AS Merko Ehitus *	199 337	169 711

* AS Riverito kontserni ettevõtted

Seotud osapoolte vastu olevate nõuete osas ei ole 2008.a nii nagu ka 2007.a moodustatud allahindluseid. Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil juhatuse liikmetele tasusid ei makstud.

Lisa 17 Omakapital

Emiteeritud osade arv ja nominaalväärtus perioodi alguses ja lõpus

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte osakapital seisuga 31.12.2008 koosneb 1 osast nimiväärtusega 40 000 krooni, mille eest on täielikult tasutud.

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2008 moodustas 20 344 693 (31. detsember 2007: 16 522 459) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele kaasneb tulumaksukulu 21/79 (kuni 31. detsember 2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendina väljamakstavalt summalt.

Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 16 072 308 krooni (31. detsembril 2007: 13 052 743 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 4 272 385 krooni (31. detsembril 2007: 3 469 716 krooni).

Lisa 18 Ettevõtte majandustegevuse jätkuvus

Seisuga 31. detsember 2008 ületasid ettevõtte lühiajalised kohustused käibevara 1 526 205 krooni võrra. Ettevõtte raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes ettevõtte tegevuse jätkumisest. Juhtkonna hinnangul ei tekita negatiivne käibekapital ettevõtte majandusraskusi 2009. aastal, kuna vastavalt rahavoogude prognoosile suudab ettevõtte katta kõik lühiajalised kohustused.

Initsiaalideeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialled for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	K.K
Kuupäev/date	30.06.09
PricewaterhouseCoopers, Tallinn	

17(21)



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikule

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Tähelinna Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta; asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine; ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust 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 õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning 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.

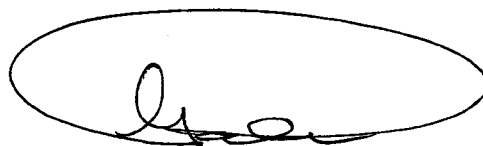
Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Tiit Raimla
AS PricewaterhouseCoopers



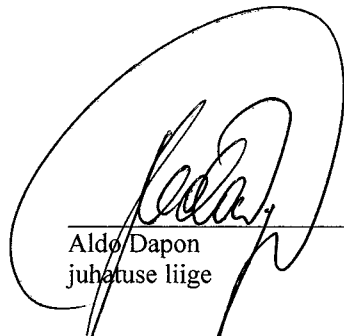
Märten Padu
Vannutatud audiitor

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

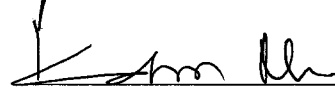
TäheLinna Kinnisvara OÜ juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008. aasta puhaskasum summas 3 822 234 krooni alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum – 3 822 234 krooni

Tulenevalt vajadusest tagada ettevõtte likviidsus ning investeerimisvalmidus halvenevas majanduskeskkonnas teeb juhatus ettepaneku kasumit mitte jaotada.



Aldo Dapon
juhatuse liige



Katrin Mühls
juhatuse liige

Tallinn, 12.06.2009

Juhatuses allkirjad 2008.a majandusaasta aruandele

TäheLinna Kinnisvara OÜ 2008.a. majandusaasta aruande allkirjastamine 12.juunil 2009.a.



Aldo Dapon
juhatuse liige



Katrin Mühlis
juhatuse liige

TäheLinna Kinnisvara OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008	2007
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	8 536 680	7 961 270
	Müügitulu kokku	8 536 680	7 961 270

