

Harju Maakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

02-07-2007

17

Liana Kaar

OÜ Tähelinna Kinnisvara

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2006

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2006

Address:	Järvevana tee 9G
	11314 Tallinn
	Eesti Vabariik
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus
Äriregistri kood	10723293
Telefon	+372 6 805 400
Faks	+372 6 805 401
E-post	info@ellkinnisvara.ee
Audiitor	PKF Estonia OÜ

Lisatud dokumendid:

1. Audiitori järeldusotsus
2. Osanike nimikiri
3. Kasumi jaotamise ettepanek

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
ARVESTUSPÕHIMÕTTED	8
LISAD.....	10
Lisa 1: Müügitulu.....	10
Lisa 2: Müüdud toodangu kulu	10
Lisa 3: Üldhalduskulud	10
Lisa 4: Finantstulud ja -kulud	10
Lisa 5: Maksuvõlad	10
Lisa 6: Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7: Materiaalne põhivara.....	11
Lisa 8: Pangalaenu ja panditud vara.....	12
Lisa 9: Nõuded emettevõttele	12
Lisa 10: Tehingud seotud osapooltega.....	13
Lisa 11: Vaba omakapital.....	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2006.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE	14

Kannik

TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus

Ettevõtte omab 2003. aastal aadressile Järvevana tee 9g üüriprojektina rajatud kuuekorruselist büroohoonet. Tulenevalt projekti hoolikalt läbimõeldud arenduskontseptsioonist on hoone majandamine olnud edukas nii vakantsi puudumise kui madalate halduskulude tõttu.

Bürooprojekti investeeringumahutuste katteks OÜ TäheLinna Kinnisvara poolt võetud laenude jääk oli aastalõpu seisuga SEB Eesti Ühispanga ees 43 018 815 krooni.

Kuna OÜ TäheLinna Kinnisvara tegevus piirdub vaid eelpoolnimetatud hoone valdamisega, siis ettevõttel töötajad puuduvad ja ettevõtte tegevust korraldab emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

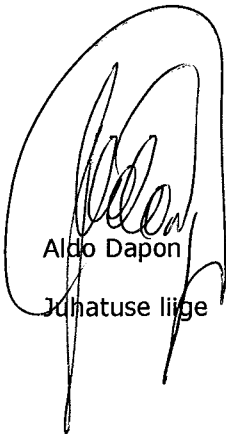
2007. aasta tegevuseesmärgiks on ökonoomse halduskorralduse tagamine. Seoses büroohoone uudsusega ei ole olulisi investeeringu- ja arenduskulusid ette näha.



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

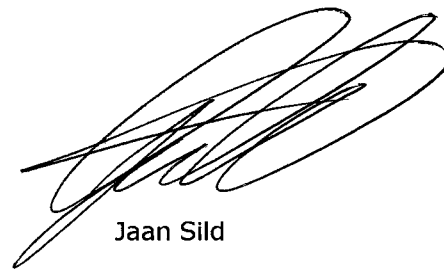
OÜ TäheLinna Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab käesolevas, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga ning kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ TäheLinna Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid. OÜ TäheLinna Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Aldo Dapon
Juhatuselii



Katrin Mühlis
Juhatuselii



Jaan Sild
Juhatuselii

19. jaanuar 2007.a.

KASUMIARUANNE			
	lisa	2006	2005
Müügitulu	1	7 739 874	7 743 893
Müüdnud toodangu kulu	2	2 686 746	2 492 445
Brutokasum		5 053 128	5 251 448
Üldhalduskulud	3	354 329	554 154
Muud ärikulud		94	-
Muud äritulud		24 400	-
Ärikasum		4 723 105	4 697 294
Finantstulud ja -kulud	4	-1 005 156	-1 354 856
Kasum majandustegevusest		3 717 949	3 342 438

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date.....25.01.2007.....
Allkiri/signature.....[Signature].....
PKF Estonia, Tallinn

BILANSS				
		31.12.2006	31.12.2005	
VARA				
Raha ja pangakontod		342 020	1 201 315	
Nõuded ostjate vastu		235 202	152 315	
Muud lühiajalised nõuded	9	571 691	38 167	
Intressinõuded		1 689	1 691	
Ettemaksed		47 233	2 962	
Käibevara kokku		1 197 835	1 396 450	
Põhivara				
Pikaajalised finantsinvesteeringud	9	20 900 000	10 000 000	
Kinnisvarainvesteeringud	6	33 396 406	34 062 046	
Materiaalne põhivara				
Masinad ja seadmed		387 884	430 989	
Inventar		42 690	97 602	
Materiaalne põhivara kokku	7	430 574	528 591	
Põhivara kokku		54 726 980	44 590 637	
VARA KOKKU		55 924 815	45 987 087	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL				
Lühiajalised kohustused				
Võlakohustused	8	1 893 897	2 011 079	
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest		10 000	-	
Võlad tarnijatele		233 742	111 154	
Maksuvõlad	5	81 676	83 359	
Muud võlad		-	45	
Intressivõlad		79 386	49 760	
Lühiajalised kohustused kokku		2 298 701	2 255 397	
Pikaajalised kohustused				
Pikaajalised laenukohustused	8	41 124 918	34 948 443	
Pikaajalised kohustused kokku		41 124 918	34 948 443	
Kohustused kokku		43 423 619	37 203 840	
OMAKAPITAL				
Osakapital		40 000	40 000	
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		8 739 247	5 396 809	
Aruandeaasta kasum		3 717 949	3 342 438	
OMAKAPITAL KOKKU		12 501 196	8 783 247	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		55 924 815	45 987 087	

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osade arv 1	Osakapital 40 000	Reservid 4 000	Jaotamata kasum 5 396 809	Kokku 5 440 809
Saldo 31.12.2004					
Aruandeperioodi kasum		-	-	3 342 438	3 342 438
Saldo 31.12.2005	1	40 000	4 000	8 739 247	8 783 247
Aruandeperioodi kasum		-	-	3 717 949	3 717 949
Saldo 31.12.2006	1	40 000	4 000	12 457 196	12 501 196

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	lisa	2006	2005
Äritegevus			
Ärikasum		4 723 105	4 697 294
Kinnisvarainvesteeringute kulum	6	665 640	665 640
Põhivara kulum	7	199 756	188 786
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-127 157	-19 065
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		130 860	-31 607
Makstud intressid		-1 510 744	-1 372 903
Äritegevuse rahavoog		4 081 460	4 128 145
Investeeringimistegevus			
Materiaalse põhivara soetamine	7	-101 739	-28 720
Laenude andmine	9	-10 900 000	-10 000 000
Saadud intressid		1 691	556
Investeeringimistegevuse rahavoog		-11 000 048	-10 028 164
Finantseerimistegevus			
Saadud laenud	8	7 640 329	36 959 522
Laenude tagasimaksed	8	-1 581 036	-30 011 150
Finantseerimistegevuse rahavoog		6 059 293	6 948 372
Rahavood kokku		-859 295	1 048 353
Raha ja rahaekvivalentide muutus		-859 295	1 048 353
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses		1 201 315	152 962
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus		342 020	1 201 315

ARVESTUSPÕHIMÕTTED

Üldised alused

OÜ Tähelinna Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IFRS) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Kasumiaruandes on kulud liigitatud nende funktsiooni järgi (Eesti raamatupidamise seaduse skeem 2 kohaselt).

Raamatupidamise aruanded on koostatud Eesti kroonides.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud on kinnisvaraobjektid, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, administratiivsetel eesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus. Kinnisvarainvesteeringud on näidatud soetusmaksumuse meetodil, see tähendab soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Kinnisvarainvesteeringutena näidatud hooneid amortiseeritakse lineaarselt 50 aasta jooksul. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne põhivara

Materiaalne põhivara on vara, mille kasutusiga on pikem, kui üks aasta ja mille maksumus ületab 10 000 krooni. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara on näidatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Parenduskulud on liidetud põhivara maksumusele. Kulumit on arvestatud lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööeest järgnevalt:

masinad ja seadmed 4-10 aastat;
muu inventar 4 aastat.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved on näidatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures on iga kliendi laekumata arveid hinnatud, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on bilansist välja kantud.

Tulumaks

Tulumaksuga maksustatakse välja makstud dividende maksumääraga 22/78 netodividendidena väljamakstud summalt. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Tulu

Tulu kaupade müügist on näidatud kauba omandiõiguse üleminekul ostjale. Tulu teenuste müügist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu on näidatud tekepõhiselt perioodil, mil see tekkis.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks rahavoogude aruandes on raha kassas, raha arvelduskontodel ja kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid.

Seotud osapooled

Aruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- emaettevõtjat ning läbi emaettevõtja olulist mõju omavaid omanikke;
- emaettevõtja tütarettevõtjaid ehk õdeettevõtjaid;
- juhatuse liikmeid ja tegevjuhtkonda;
- olulist mõju omavate omanike ja juhtkonna lähedasi perekonnaliikmeid; ning
- eespoolloetletud isikute poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

LISAD

Lisa 1: Müügitulu

Müük toimus Eesti Vabariigis.

	2006	2005
Rent	7 739 874	7 743 893

Lisa 2: Müüdud toodangu kulu

	2006	2005
Ostetud kaubad ja teenused	1 561 354	1 428 561
Kulum	865 396	854 426
Muud kulud	259 996	209 458
Müüdud toodangu kulu kokku	2 686 746	2 492 445

Lisa 3: Üldhalduskulud

	2006	2005
Pangateenused	4 341	71 135
Maksud ja riigilõivud	9 687	57 686
Kindlustus	28 664	31 088
Juhtimisteenus	300 000	300 000
Muud kulud	11 637	94 245
Üldhalduskulud kokku	354 329	554 154

Lisa 4: Finantstulud ja -kulud

	2006	2005
Intressitulu	535 214	39 858
Intressikulu	-1 540 370	-1 394 714
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 005 156	-1 354 856

Lisa 5: Maksuvõlad

	31.12.2006	31.12.2005
Käibemaks	81 676	83 359

Lisa 6: Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	3 047 152	32 951 521	35 998 673
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004	-	1 270 987	1 270 987
Jääkmaksumus 31.12.2004	3 047 152	31 680 534	34 727 686
Majandusaasta kulum	-	665 640	665 640
Soetusmaksumus 31.12.2005	3 047 152	32 951 521	35 998 673
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	-	1 936 627	1 936 627
Jääkmaksumus 31.12.2005	3 047 152	31 014 894	34 062 046
Majandusaasta kulum	-	665 640	665 640
Soetusmaksumus 31.12.2006	3 047 152	32 951 521	35 998 673
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	-	2 602 267	2 602 267
Jääkmaksumus 31.12.2006	3 047 152	30 349 254	33 396 406

	2006	2005
Kinnisvarainvesteeringult saadud renditulu:	7 739 874	7 743 893
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud:		
Kommunaalkulud	1 561 354	1 428 561
Hoolduskulud	259 996	209 458
Väikevahendid	1 245	10 638
Kindlustus	28 664	31 088
Maamaks	9 686	9 686
Haldamisega seotud kulud kokku	1 860 945	1 689 431

Lisa 7: Materiaalne põhivara

	Masina- ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	770 070	219 628	989 698
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004	233 927	67 114	301 041
Jääkmaksumus 31.12.2004	536 143	152 514	688 657
Soetamine	28 720	-	28 720
Majandusaasta kulum	133 874	54 912	188 786
Soetusmaksumus 31.12.2005	798 790	219 628	1 018 418
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2005	367 801	122 026	489 827
Jääkmaksumus 31.12.2005	430 989	97 602	528 591
Soetamine	101 739	-	101 739
Majandusaasta kulum	144 844	54 912	199 756
Soetusmaksumus 31.12.2006	900 529	219 628	1 120 157
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2006	512 645	176 938	689 583
Jääkmaksumus 31.12.2006	387 884	42 690	430 574

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date.....25.01.2007.....
Allkiri/signature.....
PKF Estonia Tallinn

Lisa 8: Pangalaenu ja panditud vara

10.11.2005.a. refinantseeriti 16.04.2003.a. sõlmitud Ühispanga laenuleping nr.1320064490310 summas 1 853 438 EUR (29 000 077 krooni), mille lõpptähtaeg oli 20.04.2010.a.
Laenu intressimäär: Euro 6 kuu EURIBOR + marginaal 1,5%.

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

	2006	2005
Jääk aasta alguses	36 959 522	25 011 150
Saadud	7 640 329	36 959 522
Tagastatud	1 581 036	25 011 150
Laenu jääk aasta lõpus	43 018 815	36 959 522
sh lühiajaline osa	1 893 897	2 011 079
pikaajaline osa	41 124 918	34 948 443

Pangalaenu tagatiseks on OÜ Tähelinna Kinnisvara ja AS SEB Eesti Ühispank vahel sõlmitud pandileping. Pandi ese: Tallinnas Järvevana tee 9G asuv ehitis.

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

Ehitis on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuna (lisa 6).

Lisa 9: Nõuded emaettevõttele

Laenu emaettevõttele E.L.L. Kinnisvara AS

	2006	2005
Laenu jääk aasta alguses	10 000 000	-
Antud	10 900 000	10 000 000
Laenu jääk aasta lõpus	20 900 000	10 000 000

Keskmine intressimäär 3%. Laenu tagastamise lõpptähtaeg: 31.12.2010

Intressinõuded emaettevõttele E.L.L. Kinnisvara AS

	2006	2005
Intressinõude jääk aasta alguses	38 167	-
Arvestatud	533 524	38 167
Intressinõude jääk aasta lõpus	571 691	38 167

Lisa 10: Tehingud seotud osapooltega

OÜ TäheLinna Kinnisvara emaettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, millele seisuga 31.12.2006 kuulub OÜ TäheLinna Kinnisvara 100% osa. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Merko Grupp kontserni.

Ostetud kaubad ja teenused

Osapool	Osapoole kirjeldus	2006	2005
E.L.L. Kinnisvara AS	Osanik	300 000	300 000
AS Merko Ehitus	Osaniku õdeettevõtte	489	-
		300 489	300 000

Müüdud kaubad ja teenused

Osapool	Osapoole kirjeldus	2006	2005
E.L.L. Kinnisvara AS	Osanik	1 072 795	886 752
AS Merko Ehitus	Osaniku õdeettevõtte	6 025 701	5 070 300
		7 098 496	5 957 052

Nõuded seotud osapoolte vastu (nõuded ostjate vastu)

Osapool	Osapoole kirjeldus	31.12.2006	31.12.2005
E.L.L. Kinnisvara AS	Osanik	37 597	17 762
AS Merko Ehitus	Osaniku õdeettevõtte	193 489	98 284
		231 086	116 046

Laenu nõuded ja -kohustused seotud osapooltele on toodud lisas 9.

Lisa 11: Vaba omakapital

Juhul, kui OÜ TäheLinna Kinnisvara otsustaks kogu vaba omakapitali välja maksta, jaotuks see dividendideks ja dividendide tulumaksuks järgmiselt:

	31.12.2006	31.12.2005
Kokku vaba omakapital	12 457 196	8 739 247
Võimalik dividendidena väljamakstav summa	9 716 613	6 729 220
Tulumaks	2 740 583	2 010 027

JUHATUSE ALLKIRJAD 2006.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ TäheLinna Kinnisvara 2006.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud üldkoosoleku
poolt10.05..... 2007.a.

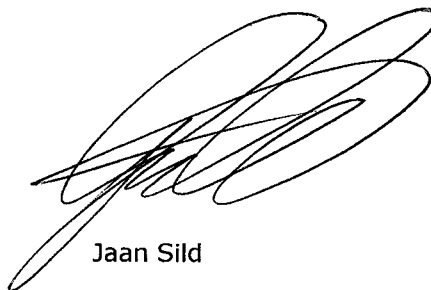
Aldo Dapon

Juhatuse liige



Katrin Mühlis

Juhatuse liige



Jaan Sild

Juhatuse liige

.....10.05..... 2007.a.

Audiitori järeldusotsus

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Tähelinna Kinnisvara 31.detsembril 2006 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13 ja mille õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Tähelinna Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.detsember 2006 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

25. jaanuaril 2007, Tallinnas

PKF Estonia



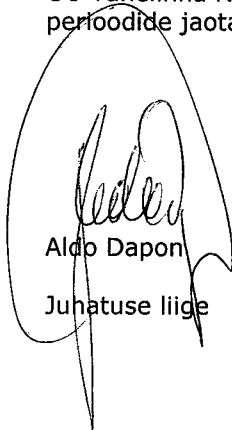
Malle Rannik
Vannutatud audiitor



Anneli Marjapuu
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Tähelinna Kinnisvara kasum seisuga 31.12.2006.a. 3 717 949 krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



Aldo Dapon
Juhatuseliige



Katrin Mühlis
Juhatuseliige

10.05.2007

OÜ TäheLinna Kinnisvara (reg.nr. 10723293) osanike nimikiri:

E.L.L. Kinnisvara AS
reg.nr. 10278893
Järvevana tee 9G
11314 Tallinn

1 osa

osalus 100%