

KONTROLLITUD

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD

30.06.2005

18

Elo Matsi

# OÜ Tähelinna Kinnisvara

## Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2004

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2004

Äriregistri kood 10723293

Järvevana tee 9G  
11314 Tallinn

Telefon 6 805 400  
Faks 6 805 401

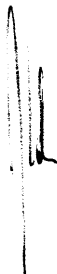
Lisatud dokumendid:

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

30 -06- 2005

## SISUKORD

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE .....                                     | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE .....                       | 4  |
| TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON .....                       | 4  |
| KASUMIARUANNE .....                                      | 5  |
| BILANSS 31.12.04 .....                                   | 6  |
| OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE .....                       | 7  |
| RAHAVOOGUDE ARUANNE .....                                | 7  |
| ARVESTUSPÕHIMÕTTED .....                                 | 8  |
| Lisad .....                                              | 10 |
| Lisa 1: Müügitulu .....                                  | 10 |
| Lisa 2: Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu .....   | 10 |
| Lisa 3: Turustuskulud .....                              | 10 |
| Lisa 4: Üldhalduskulud .....                             | 10 |
| Lisa 5: Finantstulud ja -kulud .....                     | 10 |
| Lisa 6: Maksud .....                                     | 11 |
| Lisa 7: Kinnisvarainvesteeringud .....                   | 11 |
| Lisa 8: Materiaalne põhivara .....                       | 12 |
| Lisa 9: Pangalaenu ja panditud vara .....                | 12 |
| Lisa 10: Võlad emattevõttele .....                       | 13 |
| Lisa 11: Tehingud seotud osapooltega .....               | 13 |
| Lisa 12: Vaba omakapital .....                           | 14 |
| JUHATUSE ALLKIRJAD 2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE ..... | 15 |



## TEGEVUSARUANNE

Ettevõtte põhitegevuseks on kinnisvarainvesteeringud ja kinnisvaraarendus. Veel on lubatud OÜ-l Tähelinna Kinnisvara põhikirja järgi tegeleda järgmiste tegevusaladega:

1. kaubandus- ja vahendustegevus;
2. juriidilised-, majandus- ja finantskonsultatsioonid;
3. transpordi teenused Eesti Vabariigi piires;
4. toitlustamine;
5. kinnisvaratehingud.

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 emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS ees 5 000 000 krooni ja Eesti Ühispanga ees 25 011 150 krooni.

Kuna OÜ Tähelinna Kinnisvara tegevus piirdub vaid eelpoolnimetatud hoone valdamisega, siis ettevõttel töötajad puuduvad ja vajalik kinnisvara haldusteenus telliti Uus Maa Kinnisvarahalduse OÜ-lt ning muid majandalaseid tegevusi korraldab emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

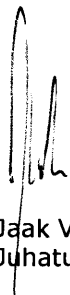
2005. aasta tegevuseesmärgiks on ökonoomse halduskorralduse tagamine. Seoses büroohoone uudsusega ei ole olulisi investeeringu- ja arenduskulusid ette näha.



## 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.



Jaak Vende  
Juhatuse liige



Almar Otter  
Juhatuse liige



Erkki Ääremaa  
Juhatuse liige

11. märts 2005.a.

30.06.2005

**KASUMIARUANNE**

|                                          | lisa | 2004             | 2003             |
|------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                | 1    | 7 639 729        | 6 387 823        |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 2    | 2 464 107        | 2 651 342        |
| Brutokasum                               |      | 5 175 622        | 3 736 481        |
| Turustuskulud                            | 3    | -                | 73 870           |
| Üldhalduskulud                           | 4    | 394 616          | 823 519          |
| Muud ärikulud                            | 4    | 4                | -                |
| Ärikasum                                 |      | 4 781 002        | 2 839 092        |
| Finantstulud ja -kulud                   | 5    | -1 591 560       | -1 220 434       |
| Kasum majandustegevusest                 |      | 3 189 442        | 1 618 658        |
| <b>Kasum(-kahjum) majandustegevusest</b> |      | <b>3 189 442</b> | <b>1 618 658</b> |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....15.03.2005.....

Allkiri/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn

**BILANSS 31.12.04**

|                                                                     | lisa | 31.12.04          | 31.12.03          |
|---------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>VARA</b>                                                         |      |                   |                   |
| Raha ja pangakontod                                                 |      | 152 962           | 380 890           |
| Nõuded ostjate vastu                                                |      | 133 613           | 140 689           |
| Muud nõuded                                                         |      | 556               | 1 531             |
| Ettemaksed                                                          |      | 2 600             | 5 267             |
| <b>Käibevara kokku</b>                                              |      | <b>289 731</b>    | <b>528 377</b>    |
| <b>Põhivara</b>                                                     |      |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                            | 7    | 34 727 686        | 35 393 326        |
| Masinad ja seadmed                                                  |      | 536 143           | 667 027           |
| Inventar                                                            |      | 152 514           | 66 600            |
| Ettemaksed põhivara eest                                            |      | -                 | 68 273            |
| <b>Materiaalne põhivara kokku</b>                                   | 8    | <b>688 657</b>    | <b>801 900</b>    |
| <b>Põhivara kokku</b>                                               |      | <b>35 416 343</b> | <b>36 195 226</b> |
| <b>VARA KOKKU</b>                                                   |      | <b>35 706 074</b> | <b>36 723 603</b> |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>                                     |      |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                                      |      |                   |                   |
| Võlakohustused                                                      | 9    | 2 628 297         | 2 559 390         |
| Võlad tarnijatele                                                   |      | 140 211           | 102 477           |
| Maksuvõlad                                                          | 6    | 85 954            | 84 868            |
| Muud võlad                                                          |      | 27 950            | 29 870            |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>                                |      | <b>2 882 412</b>  | <b>2 776 605</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                                      |      |                   |                   |
| Pikaajalised laenukohustused                                        | 9    | 22 382 853        | 25 025 631        |
| Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele | 10   | 5 000 000         | 6 670 000         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>                                |      | <b>27 382 853</b> | <b>31 695 631</b> |
| <b>Kohustused kokku</b>                                             |      | <b>30 265 265</b> | <b>34 472 236</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                                                   |      |                   |                   |
| Osakapital                                                          |      | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital                                           |      | 4 000             | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum                                 |      | 2 207 367         | 588 709           |
| Aruandeaasta kasum                                                  |      | 3 189 442         | 1 618 658         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                                             |      | <b>5 440 809</b>  | <b>2 251 367</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>                               |      | <b>35 706 074</b> | <b>36 723 603</b> |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date.....15.03.2005

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

# OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                           | Osade arv | Osakapital    | Reservid     | Jaotamata kasum  | Kokku            |
|---------------------------|-----------|---------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Saldo 31.12.2002</b>   | <b>1</b>  | <b>40 000</b> | <b>-</b>     | <b>592 709</b>   | <b>632 709</b>   |
| Aruandeperioodi kasum     |           | -             | -            | 1 618 658        | 1 618 658        |
| Kohustuslik reservkapital |           | -             | 4 000        | -4 000           | -                |
| <b>Saldo 31.12.2003</b>   | <b>1</b>  | <b>40 000</b> | <b>4 000</b> | <b>2 207 367</b> | <b>2 251 367</b> |
| Aruandeperioodi kasum     |           | -             | -            | 3 189 442        | 3 189 442        |
| <b>Saldo 31.12.2004</b>   | <b>1</b>  | <b>40 000</b> | <b>4 000</b> | <b>5 396 809</b> | <b>5 440 809</b> |

## RAHAVOOGUDE ARUANNE

|                                                       | lisa | 2004               | 2003               |
|-------------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Äritegevus</b>                                     |      |                    |                    |
| Ärikasum                                              |      | 4 781 002          | 2 839 092          |
| Põhivara kulum                                        | 8    | 178 198            | 122 843            |
| Kinnisvarainvesteeringute kulum                       | 7    | 665 640            | 605 347            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |      | 9 743              | -122 579           |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |      | 38 820             | 164 663            |
| Makstud intressid                                     |      | -1 594 104         | -1 192 095         |
| <b>Äritegevuse rahavoog</b>                           |      | <b>4 079 299</b>   | <b>2 417 271</b>   |
| <b>Investeeringustegevus</b>                          |      |                    |                    |
| Materiaalse põhivara soetamine                        | 8    | -64 955            | -924 743           |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine                   |      | -                  | -32 951 521        |
| Saadud intressid                                      |      | 1 531              | 183                |
| <b>Investeeringustegevuse rahavoog</b>                |      | <b>-63 424</b>     | <b>-33 876 081</b> |
| <b>Finantseerimistegevus</b>                          |      |                    |                    |
| Saadud laenud                                         | 9,10 | -                  | 37 075 077         |
| Laenude tagasimaksed                                  | 9,10 | -4 243 803         | -5 420 056         |
| <b>Finantseerimistegevuse rahavoog</b>                |      | <b>- 4 243 803</b> | <b>31 655 021</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |      | <b>-227 928</b>    | <b>196 211</b>     |
| <b>Raha ja rahaekvivalentide muutus</b>               |      | <b>-227 928</b>    | <b>196 211</b>     |
| Raha ja rahaekvivalentid perioodi alguses             |      | 380 890            | 184 679            |
| Raha ja rahaekvivalentid perioodi lõpus               |      | 152 962            | 380 890            |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
 Initialled for identification purposes only  
 Kuupäev/date..... 15.03.2005  
 Allkiri/signature.....  
 PKF Estonia, Tallinn

30.06.2005

## 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 tööeas 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 24/76 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.

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date..... 15.03.2005

Allkiri/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn

## 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:

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

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date.....15.03.2005

Allkiri/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn



30.06.2005

## Lisad

### Lisa 1: Müügitulu

Müük toimus Eesti Vabariigis.

|      | 2004      | 2003      |
|------|-----------|-----------|
| Rent | 7 639 729 | 6 387 823 |

### Lisa 2: Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

|                            | 2004      | 2003      |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Ostetud kaubad ja teenused | 1 370 593 | 1 474 002 |
| Väikevahendid              | -         | 449 150   |
| Kulum                      | 843 838   | 728 190   |
| Muud kulud                 | 249 676   | -         |
| Müüdud toodangu kulu kokku | 2 464 107 | 2 651 342 |

### Lisa 3: Turustuskulud

|                     | 2004 | 2003   |
|---------------------|------|--------|
| Reklaam             | -    | 73 870 |
| Turustuskulud kokku | -    | 73 870 |

### Lisa 4: Üldhalduskulud

|                       | 2004    | 2003    |
|-----------------------|---------|---------|
| Pangateenused         | 2 019   | 81 532  |
| Maksud ja riigilõivud | 9 686   | 209 586 |
| Kindlustus            | 33 958  | 25 244  |
| Juhtimisteenus        | 300 000 | 300 000 |
| Muud kulud            | 48 953  | 207 157 |
| Üldhalduskulud kokku  | 394 616 | 823 519 |

### Lisa 5: Finantstulud ja -kulud

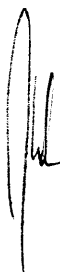
|                               | 2004       | 2003       |
|-------------------------------|------------|------------|
| Intressitulu                  | 556        | 1 531      |
| Intressikulu                  | -1 592 184 | -1 221 965 |
| Kasum valuutakursi muutustest | 68         | -          |
| Finantstulud ja -kulud kokku  | -1 591 560 | -1 220 434 |

**Lisa 6: Maksud**

|           | <b>Võlad</b>      |                   |
|-----------|-------------------|-------------------|
|           | <b>31.12.2004</b> | <b>31.12.2003</b> |
| Käibemaks | 85 954            | 84 868            |

**Lisa 7: Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                   | <b>Maa</b>  | <b>Ehitised</b> | <b>KOKKU</b>      |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2003                         | 3 047 152   | 32 951 521      | <b>35 998 673</b> |
| Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003            | -           | 605 347         | <b>605 347</b>    |
| Jääkmaksumus 31.12.2003                           | 3 047 152   | 32 346 174      | <b>35 393 326</b> |
| Majandusaasta kulum                               | -           | 665 640         | <b>665 640</b>    |
| Soetusmaksumus 31.12.2004                         | 3 047 152   | 32 951 521      | <b>35 998 673</b> |
| Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2004            | -           | 1 270 987       | <b>1 270 987</b>  |
| Jääkmaksumus 31.12.2004                           | 3 047 152   | 31 680 534      | <b>34 727 686</b> |
|                                                   | <b>2004</b> | <b>2003</b>     |                   |
| Kinnisvarainvesteeringult saadud renditulu:       | 7 639 729   | 6 387 823       |                   |
| Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud: |             |                 |                   |
| Kommunaalkulud                                    | 1 370 593   | 1 221 484       |                   |
| Hoolduskulud                                      | 249 676     | 252 518         |                   |
| Väikevahendid                                     | 36 763      | 449 150         |                   |
| Kindlustus                                        | 33 958      | 25 244          |                   |
| Maamaks                                           | 9 686       | 9 686           |                   |
| Haldamisega seotud kulud kokku                    | 1 700 676   | 1 958 082       |                   |



**Lisa 8: Materiaalne põhivara**

|                                           | Masinad ja<br>seadmed | Muu inventar | Ettemaksed | KOKKU   |
|-------------------------------------------|-----------------------|--------------|------------|---------|
| Jääkmaksumus 31.12.2002                   | -                     | -            | -          | -       |
| Soetamine                                 | 770 070               | 86 400       | 68 273     | 924 743 |
| Majandusaasta kulum                       | 103 043               | 19 800       | -          | 122 843 |
| Soetusmaksumus 31.12.2003                 | 770 070               | 86 400       | 68 273     | 924 743 |
| Akumuleeritud kulum seisuga<br>31.12.2003 | 103 043               | 19 800       | -          | 122 843 |
| Jääkmaksumus 31.12.2003                   | 667 027               | 66 600       | 68 273     | 801 900 |
| Soetamine                                 |                       | 133 228      | -68 273    | 64 955  |
| Majandusaasta kulum                       | 130 884               | 47 314       | -          | 178 198 |
| Soetusmaksumus 31.12.2004                 | 770 070               | 219 628      | -          | 989 698 |
| Akumuleeritud kulum seisuga<br>31.12.2004 | 233 927               | 67 114       | -          | 301 041 |
| Jääkmaksumus 31.12.2004                   | 536 143               | 152 514      | -          | 688 657 |

**Lisa 9: Pangalaenu ja panditud vara**

16.04.2003.a. on sõlmitud Ühis pangaga laenuleping nr.1320064490310 summas  
1 853 438 EUR (29 000 077 krooni). Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 20.04.2010.a.  
Laenu intressimäär: Euro 6 kuu EURIBOR + marginaal 1,5%

|                        | 2004       | 2003       |
|------------------------|------------|------------|
| Jääk aasta alguses     | 27 585 021 | -          |
| Saadud                 | -          | 29 000 077 |
| Tagastatud             | 2 573 803  | 1 415 056  |
| Valuutakursi mõju      | 68         | -          |
| Laenu jääk aasta lõpus | 25 011 150 | 27 585 021 |
| sh lühiajaline osa     | 2 628 297  | 2 559 390  |
| pikaajaline osa        | 22 382 853 | 25 025 631 |

Pangalaenu tagatiseks on OÜ Tähelinna Kinnisvara ja AS Eesti Ühispank vahel  
sõlmitud pandileping. Pandi ese: Tallinnas Järvevana tee 9G asuv ehitis.  
Ehitis on bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringuna (lisa 7).

30.06.2005

**Lisa 10: Võlad emaettevõttele**

|                                            | 2004             | 2003             |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Laenud emaettevõttelt E.L.L. Kinnisvara AS |                  |                  |
| Laenu jääk aasta alguses                   | 6 670 000        | 2 600 000        |
| Saadud                                     | -                | 8 075 000        |
| Tasutud                                    | 1 670 000        | 4 005 000        |
| <b>Laenu jääk aasta lõpus</b>              | <b>5 000 000</b> | <b>6 670 000</b> |

Keskmine intressimäär 11%. Laenu tagastamise lõpptähtaeg: 31.12.2012

|                                                   | 2004     | 2003     |
|---------------------------------------------------|----------|----------|
| Intressivõlad emaettevõttele E.L.L. Kinnisvara AS |          |          |
| Intressivõla jääk aasta alguses                   | -        | -        |
| Arvestatud                                        | 656 638  | 490 331  |
| Tasutud                                           | 656 638  | 490 331  |
| <b>Intressivõla jääk aasta lõpus</b>              | <b>-</b> | <b>-</b> |

**Lisa 11: Tehingud seotud osapooltega**

OÜ Tähelinna Kinnisvara emaettevõtte on E.L.L. Kinnisvara AS, millele seisuga 31.12.2003 kuulub OÜ Tähelinna Kinnisvara 100% osa. E.L.L. Kinnisvara AS kuulub AS Merko Grupp kontserni.

**Ostetud kaubad ja teenused**

| Osapool              | Osapoole kirjeldus   | 2004           | 2003              |
|----------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| E.L.L. Kinnisvara AS | Osanik               | 300 000        | 300 000           |
| AS Merko Ehitus      | Osaniku õdeettevõtte | 488            | 33 341 495        |
|                      |                      | <b>300 488</b> | <b>33 641 495</b> |

**Müüdud kaubad ja teenused**

| Osapool              | Osapoole kirjeldus   | 2004             | 2003             |
|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| E.L.L. Kinnisvara AS | Osanik               | 870 038          | 730 271          |
| AS Merko Ehitus      | Osaniku õdeettevõtte | 5 037 989        | 4 287 506        |
|                      |                      | <b>5 908 027</b> | <b>5 017 777</b> |

**Nõuded seotud osapoolte vastu (nõuded ostjate vastu)**

| Osapool              | Osapoole kirjeldus   | 31.12.2004     | 31.12.2003     |
|----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| E.L.L. Kinnisvara AS | Osanik               | 15 818         | 17 272         |
| AS Merko Ehitus      | Osaniku õdeettevõtte | 87 811         | 89 570         |
|                      |                      | <b>103 629</b> | <b>106 842</b> |

Kohustused seotud osapooltele on toodud lisa 10.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

## Lisa 12: Vaba omakapital

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

|                                           | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Kokku vaba omakapital                     | 5 396 809  | 2 207 367  |
| Võimalik dividendidena väljamakstav summa | 4 101 575  | 1 633 452  |
| Tulumaks                                  | 1 295 234  | 573 915    |

Allkirjastatud identifitseerimiseks  
Initialed for identification purposes only  
Kuupäev/date.....15.03.2005.....  
Allkiri/signature.....  
PKF Estonia, Tallinn



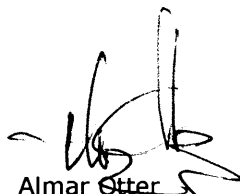
OÜ TäheLinna Kinnisvara  
Majandusaasta aruanne 2004  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
30-06-2005

## JUHATUSE ALLKIRJAD 2004.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

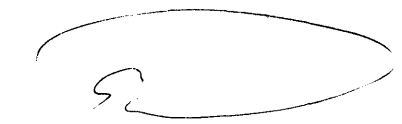
OÜ TäheLinna Kinnisvara 2004.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud üldkoosoleku  
poolt 16. märtsil 2005.a.



Jaak Vende  
Juhatuse liige



Almar Otter  
Juhatuse liige



Erkki Ääremaa  
Juhatuse liige

16. märts 2005.a.

**Audiitori järeldusotsus**

**OÜ TäheLinna Kinnisvara osanikele**

Oleme auditeerinud OÜ TäheLinna Kinnisvara 31.detsembril 2004 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14 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 2004 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tulemust ja rahavoogusid.

15. märtsil 2005, Tallinnas

PKF Estonia



Malle Rannik  
Vannutatud audiitor



Anneli Marjapuu  
Vannutatud audiitor

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
30-06-2005

**OÜ Tähelinna Kinnisvara (reg.nr. 10723293) osanike nimikiri:**

|                                                                               |       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|
| E.L.L. Kinnisvara AS<br>reg.nr. 10278893<br>Järvevana tee 9G<br>11314 Tallinn | 1 osa | osalus 100% |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|

30.06.2005

### **KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

OÜ TäheLinna Kinnisvara kasum seisuga 31.12.2004 .a. 3 189 442 krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



Jaak Vende  
Juhatuse liige