

KONTROLLITUD

Tallinna Linnakohus
Registriosakond

SISSE TULNUD

3-J-06-2004

Kadri Urb *17*

OÜ Tähelinna Kinnisvara

Majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus: 01.01.2003

Aruandeaasta lõpp: 31.12.2003

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- 2004

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE.....	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON.....	4
KASUMIARUANNE.....	5
BILANSS 31.12.	6
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	7
RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	7
ARVESTUSPÕHIMÕTTED.....	8
Märkused	10
Märkus 1: Müügitulu.....	10
Märkus 2: Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu.....	10
Märkus 3: Turustuskulud.....	10
Märkus 4: Üldhalduskulud	10
Märkus 5: Finantstulud ja -kulud.....	10
Märkus 6: Muud nõuded.....	11
Märkus 7: Maksud	11
Märkus 8: Materiaalne põhivara	11
Märkus 9: Kinnisvarainvesteeringud	11
Märkus 10: Pangalaenu ja panditud vara	12
Märkus 11: Võlad emettevõttele.....	12
Märkus 12: Tehingud seotud osapooltega.....	13
Märkus 13: Vaba omakapital	13
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE.....	14



30 -06- 2004

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 arendas aastatel 2002-2003 Järvevana tee 9g paiknevale kinnistule kuuekorruselise nn. puhta büroohoone. Kaasaegsete lahenduste, hea asukoha ja tasuta parkimisvõimaluse tõttu leiti üürnikud koheselt kõikidele büroopindadele.

Büroohoone arendamiseks OÜ Tähelinna Kinnisvara poolt võetud laenude jääk oli aastalõpu seisuga emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS ees 6 670 000 krooni ja Eesti Ühispanga ees 27 585 021 krooni.

Kuna OÜ Tähelinna Kinnisvara tegevusulatus piirdub vaid eelpoolnimetatud kinnistuga, siis ettevõtte töötajad puuduvad ning majandusalast tegevust korraldab emaettevõtte E.L.L. Kinnisvara AS ja haldusteenus büroomajale tellitakse Uus Maa Kinnisvarahalduse OÜ-lt.

Juhatus koosneb kolmest liikmest, kellele töötasu ei maksta.

2004. aasta tegevuseesmärgiks on ökonoomse halduskorralduse tagamine. Seoses büroohoone valmimisega ei ole olulisi investeeringu- ja arenduskulusid ette näha.



30 -06- 2004

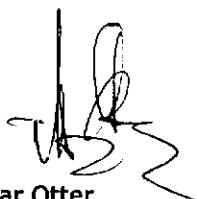
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

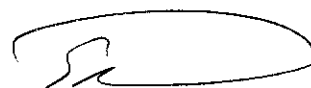
OÜ TäheLinna Kinnisvara juhatus deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ning kinnitab käesolevas, et raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga ning kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ TäheLinna Kinnisvara finantsseisundit, majandustulemust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



Jaak Vende
Juhatuse liige



Almar Otter
Juhatuse liige



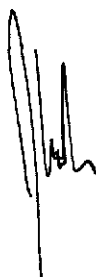
Erkki Ääremaa
Juhatuse liige

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30.06.2004

KASUMIARUANNE

	märkus	2003	2002
Müügitulu	1	6 387 823	1 630 346
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	2	2 651 342	1 037 923
Brutokasum		3 736 481	592 423
Turustuskulud	3	73 870	-
Üldhalduskulud	4	823 519	319
Muud ärikulud		-	1
Ärikasum		2 839 092	592 103
Finantstulud ja -kulud	5	-1 220 434	183
Kasum majandustegevusest		1 618 658	592 286
Kasum(-kahjum) majandustegevusest		1 618 658	592 286



Alkajaga ette nähtud tähtsusega
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 18.02.2004

Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

31.06-2004

BILANSS 31.12.

	märkus	2003	2002
VARA			
Raha ja pangakontod		380 890	184 679
Nõuded ostjate vastu		33 847	-
Muud nõuded	6	106 842	22 682
Viitlaekumised		1 531	183
Ettemaksed		5 267	695
Käibevara kokku		528 377	208 239
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	9	35 393 326	3 047 152
Masinad ja seadmed		667 027	-
Inventar		66 600	-
Ettemaksed põhivara eest		68 273	-
Materiaalne põhivara kokku	8	801 900	-
Põhivara kokku		36 195 226	3 047 152
VARA KOKKU		36 723 603	3 255 391
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused		2 559 390	-
Võlad tarnijatele		102 477	22 682
Maksuvõlad	7	84 868	-
Viitvõlad		29 870	-
Lühiajalised kohustused kokku		2 776 605	22 682
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	10	25 025 631	-
Võlad emattevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	11	6 670 000	2 600 000
Pikaajalised kohustused kokku		31 695 631	2 600 000
Kohustused kokku		34 472 236	2 622 682
OMAKAPITAL			
Osakapital		40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	-
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		588 709	423
Aruandeaasta kasum		1 618 658	592 286
OMAKAPITAL KOKKU		2 251 367	632 709
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		36 723 603	3 255 391

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 18.02.2004
Allkirj/signature
Audit EA, Tallinn

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osade arv	Osakapital	Reservid	Jaotamata kasum (-kahjum)	Kokku
Saldo 31.12.2001	1	40 000	-	423	40 423
Aruandeperioodi kasum		-	-	592 286	592 286
Saldo 31.12.2002	1	40 000	-	592 709	632 709
Aruandeperioodi kasum		-	-	1 618 658	1 618 658
Kantud reservi		-	4 000	-4 000	-
Saldo 31.12.2003	1	40 000	4 000	2 207 367	2 251 367

RAHAVOOGUDE ARUANNE

	märkus	2003	2002
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		2 839 092	592 103
Põhivara kulum	8	122 843	-
Kinnisvarainvesteeringute kulum	9	605 347	-
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-122 579	21 987
Varude muutus		-	1 006 185
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		164 663	-22 682
Makstud intressid		-1 192 095	-
Kokku rahavood äritegevusest		2 417 271	1 597 593
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetamine	8	-924 743	-
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	9	-32 951 521	-20 152
Saadud intressid		183	583
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-33 876 081	-19 569
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	10,11	37 075 077	-
Laenude tagasimaksed	10,11	-5 420 056	-1 427 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		31 655 021	-1 427 000
Rahavood kokku		196 211	151 024
Raha ja rahaekvivalentide muutus		196 211	151 024
Raha ja rahaekvivalendid perioodi alguses		184 679	33 655
Raha ja rahaekvivalendid perioodi lõpus		380 890	184 679

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 18.02.2004
Allkiri/signature
Audit E.A., Tallinn

30-06-2004

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 akumuleeritud 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 akumuleeritud kulum. Parenduskulud on liidetud põhivara maksumusele. Kulumit on arvestatud lineaarselt lähtudes vara kasulikust tööea järgnevalt:

masinad ja seadmed 4 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 26/74 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
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 18.02.2004
Allkiri/signature
Auditi EA, Tallinn

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30-06-2004

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 tütarettevõtjaid 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.



Alkujästatatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 18.02.2004
Allkiri/signature
Audit EA, Tallinn

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

Märkused

Märkus 1: Müügitulu

Müük toimus Eesti Vabariigis.

	2003	2002
Rent	6 387 823	-
Kinnisvara müük	-	1 630 346

Märkus 2: Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

	2003	2002
Ostetud kaupad ja teenused	1 474 002	1 037 923
Väikevahendid	449 150	-
Kulum	728 190	-
Realiseeritud toodete kulu kokku	2 651 342	1 037 923

Märkus 3: Turustuskulud

	2003	2003
Reklaam	73 870	-
Turustuskulud kokku	73 870	-

Märkus 4: Üldhalduskulud

	2003	2002
Pangateenused	81 532	319
Muud kulud	741 987	-
Üldhalduskulud kokku	823 519	319

Märkus 5: Finantstulud ja -kulud

	2003	2002
Intressitulu	1 531	183
Intressikulu	-1 221 965	-
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 220 434	183



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 18.02.2004

Allkiri/signature 

Audit EÜ, Tallinn

30-06-2004

Märkus 6: Muud nõuded

	31.12.2003	31.12.2002
Nõuded ematettevõtja vastu	17 272	-
Nõuded teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	89 570	22 682
Muud nõuded kokku	106 842	22 682

Märkus 7: Maksud

	Ettemaksed		Võlad	
	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Käibemaks	-	695	84 868	-

Märkus 8: Materiaalne põhivara

	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Ettemaksed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	-	-	-	-
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	-	-	-	-
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 31.12.2003	103 043	19 800	-	122 843
Jääkmaksumus 31.12.2003	667 027	66 600	68 273	801 900

Märkus 9: Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2002	3 047 152	-	3 047 152
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2002	-	-	-
Jääkmaksumus 31.12.2002	3 047 152	-	3 047 152
Soetamine	-	32 951 521	32 951 521
Majandusaasta kulum	-	605 347	605 347
Soetusmaksumus 31.12.2003	3 047 152	32 951 521	35 998 673
Akumuleeritud kulum seisuga 31.12.2003	-	605 347	605 347
Jääkmaksumus 31.12.2003	3 047 152	32 346 174	35 393 326



Alikirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 18.02.2004
Ailkin/signature
Audit EA, Tallinn

Tallinna Linnakohu
Registriosakond
SISSE TULNI

	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringult saadud renditulu:	6 387 823	-

30-06-2004

	2003	2002
Kinnisvarainvesteeringu haldamisega seotud kulud:		
Kommunaalkulud	1 221 484	-
Hoolduskulud	252 518	-
Väikevahendid	449 150	-
Kindlustus	25 244	-
Maamaks	9 686	-
Haldamisega seotud kulud kokku	1 958 082	-

Märkus 10: Pangalaenu ja panditud vara

16.04.2003.a. on sõlmitud Ühispannaga 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%

	2003	2002
Jääk aasta alguses	-	-
Saadud	29 000 077	-
Tagastatud	1 415 056	-
Laenu jääk aasta lõpus	27 585 021	-
sh lühiajaline osa	2 559 390	-
pikaajaline osa	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 (märkus 9).

Märkus 11: Võlad emaettevõttele

	2003	2002
Laenu emaettevõtelt E.L.L. Kinnisvara AS		
Laenu jääk aasta alguses	2 600 000	1 000 000
Saadud	8 075 000	3 027 000
Tasutud	4 005 000	1 427 000
Laenu jääk aasta lõpus	6 670 000	2 600 000

Keskmine intressimäär 11%
Laenu tagastamise lõpptähtaeg: 31.12.2012



Alkujastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 18.02.2004
Allkiri/signature
Audit E.L.L. Tallinn

30-06-2004

Märkus 12: 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.

Kaubad ja teenused

	2003		2002	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	300 000	730 271	-	-
Teised grupi ettevõtted*	33 341 495	4 287 506	-	35 808
Kokku	33 641 495	5 017 777	-	35 808

* Siia kuuluvad emaettevõtte AS Merko Grupp teised tütaretevõtted.

Nõuded seotud osapoolte vastu on toodud märkuses 6 ning kohustused märkuses 11.

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

Märkus 13: Vaba omakapital

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

	31.12.2003	31.12.2002
Kokku vaba omakapital	2 207 367	592 709
Võimalik dividendidena väljamakstav summa	1 633 452	438 605
Tulumaks	573 915	154 104



Allkirjastatud identifikatsiooniks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 18.02.2004

Allkiri/signature 

Audit EA, Tallinn

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

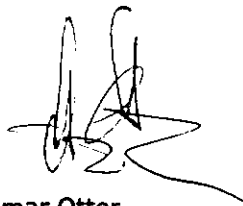
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Tähelinna Kinnisvara 2003.a. majandusaasta aruanne on kinnitatud üldkoosoleku

poolt 26.03. 2004.a.



Jaak Vende
Juhatuses liige



Almar Otter
Juhatuses liige



Erkki Ääremäa
Juhatuses liige

26.03. 2004.a.

Audiitori järeldusotsus

OÜ Tähelinna Kinnisvara osanikele

Oleme kontrollinud OÜ Tähelinna Kinnisvara 31.12.2003 lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4-13. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on osaühingu juhatuse kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

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

Meie arvates kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega koostatud raamatupidamise aastaaruanne õigesti ja õiglaselt OÜ Tähelinna Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

18. veebruaril 2004 Tallinnas

Audit EA



Malle Rannik
Vannutatud audiitor



Anneli Marjapuu
Vannutatud audiitor

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNU
30 -06- 2004

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%

OÜ TäheLinna Kinnisvara
Majandusaasta aruanne 2003

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

30 -06- 2004

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ TäheLinna Kinnisvara kasum seisuga 31.12.2003 .a. 1 618 658 krooni kanda eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.



Jaak Vende
Juhatuse liige