

TARTU MAJANDUS  
KORRUTUS  
SIS

26-06-2008  
156 99157

cert.

## MAJANDUSAASTA ARUANNE

Aruandeaasta algus: 01.01.2008  
Aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

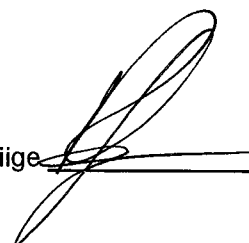
Ärinimi: OÜ Tähe Majad  
Registrikood: 11005035

Tänav a nimi, maja number: Tehase 16  
Linn: Tartu  
Postisihthumber: 50107  
Maakond: Tartumaa

Telefon: 50 43 664  
e-posti aadress: robert @ proconcept.ee

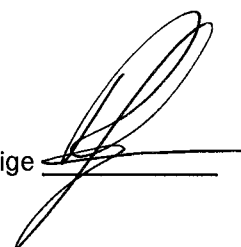
Lisatud dokumendid: Kasumi jaotamise ettepanek  
Osanike nimekiri

Juhatuse liige



## SISUKORD

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| TEGEVUSARUANNE                                                                  | 3  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                                    | 4  |
| Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele                                | 4  |
| Bilanss                                                                         | 5  |
| Kasumiaruanne skeem 1                                                           | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                             | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                    | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad                                              | 9  |
| Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud<br>arvestuspõhimõtted | 9  |
| Lisa 2 Raha                                                                     | 11 |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                                                     | 11 |
| Lisa 4 Osakapital                                                               | 11 |
| Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega                                              | 12 |
| Juhatuse allkirjad 2008.a. Majandusaasta aruandele                              | 13 |



## TEGEVUSARUANNE

Osaühingu TÄHE MAJAD tegevusalaks on kinnisvara arendamine, haldamine, vahendamine, ost-müük, rentimine ja üürimine ning muud tehingud kinnisvaraga.

2008.aastal (nagu ka eelmisel 2007. aastal) puudus ettevõttel traditsiooniline majandustegevus, kuna ei leitud sobivaid kinnistuid, mida arendada. Osaühingu tegeles vaid investeerimisega. Hea investeerimistegevuse tulemusena kujunes osaühingu majandusaasta puhaskasumiks 447 tuhat krooni.

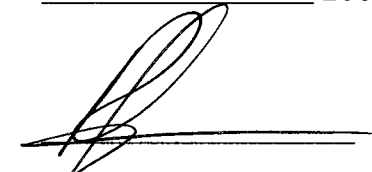
Osaühingul Tähe Majad on plaanis jätkata arendustegevust uute arenduseks sobivate kinnistute ostmise näol.

Juhatus koosneb ühest liikmest.

Juhatuse liikmele 2008.aastal tasu ei makstud.

Ettevõttes 2008. aastal töötajaid ei olnud ja töötasusid ei makstud.

29. mail 2009.a.



ROBERT JAANI  
Juhatuse liige

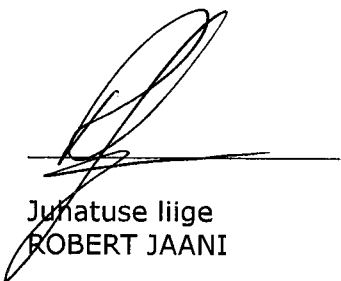
## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab osaühingu Tähe Majad 2008.a. Raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. osaühing Tähe Majad on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

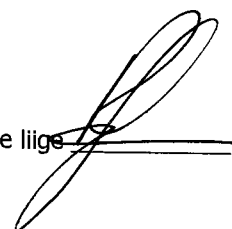


Juhatus liige  
ROBERT JAANI

29. mail 2009.a.

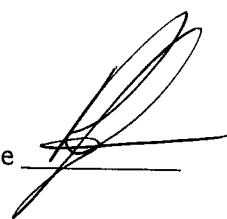
**BILANSS**  
kroonides

|                                              |        | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                                 |        |                   |                   |
| <b>KÄIBEVARA</b>                             |        |                   |                   |
| Raha                                         | Lisa 2 | 3 566 478         | 4 339 510         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | Lisa 3 | 2 157 333         | 3 072 000         |
| <b>KÄIBEVARA KOKKU</b>                       |        | <b>5 723 811</b>  | <b>7 411 510</b>  |
| <b>VARAD KOKKU</b>                           |        | <b>5 723 811</b>  | <b>7 411 510</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>              |        |                   |                   |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>               |        |                   |                   |
| Laenukohustused                              | Lisa 5 | 800 000           | 2 900 000         |
| Intressivõlad                                | Lisa 5 | 25 425            | 60 384            |
| <b>LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU</b>         |        | <b>825 425</b>    | <b>2 960 384</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                      |        | <b>825 425</b>    | <b>2 960 384</b>  |
| <b>OMAKAPITAL</b>                            |        |                   |                   |
| Osakapital                                   | Lisa 4 | 40 000            | 40 000            |
| Kohustuslik reservkapital                    |        | 4 000             | 4 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) |        | 4 407 126         | 4 341 355         |
| Aruandeaasta kasum                           |        | 447 260           | 65 771            |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                      |        | <b>4 898 386</b>  | <b>4 451 126</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b>        |        | <b>5 723 811</b>  | <b>7 411 510</b>  |



**KASUMIARUANNE skeem 1**  
kroonides

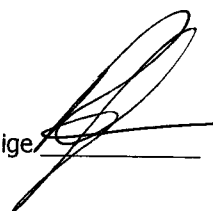
|                                     | <b>2 008</b>   | <b>2 007</b>  |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Mitmesugused tegevuskulud           | 23             | 3 017         |
| <b>ARIKAHJUM</b>                    | <b>-23</b>     | <b>-3 017</b> |
| <b>FINANTSTULUD JA -KULUD</b>       |                |               |
| Intressikulud                       | -181 467       | -275 042      |
| Muud finantstulud ja -kulud         | 628 750        | 343 830       |
| <b>FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU</b> | <b>447 283</b> | <b>68 788</b> |
| <b>KASUM ENNE TULUMAKSUSTAMIST</b>  | <b>447 260</b> | <b>65 771</b> |
| <b>ARUANDEAASTA PUHASKASUM</b>      | <b>447 260</b> | <b>65 771</b> |



## RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

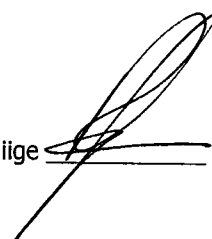
|                                                       | 2 008                   | 2 007             |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                         |                         |                   |
| Ärikasum                                              | -23                     | -3 017            |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 0                       | 180               |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | 0                       | -1 985            |
| Makstud intressid                                     | -216 426                | -243 904          |
| <b>KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                   | <b>-216 449</b>         | <b>-248 726</b>   |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>               |                         |                   |
| Antud laenud                                          | -4 700 000              | -3 000 000        |
| Antud laenude tagasimaksed                            | 5 700 000               | 0                 |
| Saadud intressid                                      | 543 417                 | 271 830           |
| <b>KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>         | <b>1 543 417</b>        | <b>-2 728 170</b> |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>              |                         |                   |
| Saadud laenud                                         | Lisa 5 1 900 000        | 450 000           |
| Saadud laenude tagasimaksed                           | -4 000 000              | 0                 |
| <b>KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>        | <b>-2 100 000</b>       | <b>450 000</b>    |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                 | <b>-773 032</b>         | <b>-2 526 896</b> |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUS</b>       | Lisa 2 <b>4 339 510</b> | <b>6 866 406</b>  |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS</b>              | <b>-773 032</b>         | <b>-2 526 896</b> |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÖPUS</b>       | Lisa 2 <b>3 566 478</b> | <b>4 339 510</b>  |



**OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE**  
kroonides

|                           | Osakapital    | Kohus-<br>tuslik<br>reserv-<br>kapital | Eelm.per.<br>jaotamata<br>kasum | Aruande-<br>aasta<br>kasum | KOKKU            |
|---------------------------|---------------|----------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------|
| <b>Seisuga 01.01.2007</b> | <b>40 000</b> | <b>0</b>                               | <b>-85 814</b>                  | <b>4 431 169</b>           | <b>4 385 355</b> |
| Reservi suurendamine      | 0             | 4 000                                  | 0                               | 0                          | 4 000            |
| Eelmise perioodi kasum    | 0             | 0                                      | 4 427 169                       | 0                          | 4 427 169        |
| Aruandeaasta kasum        | 0             | 0                                      | 0                               | 65 771                     | 65 771           |
| <b>Seisuga 31.12.2007</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                           | <b>4 341 355</b>                | <b>65 771</b>              | <b>4 451 126</b> |
| <b>Seisuga 01.01.2008</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                           | <b>4 341 355</b>                | <b>65 771</b>              | <b>4 451 126</b> |
| Eelmise perioodi kasum    | 0             | 0                                      | 65 771                          | 0                          | 65 771           |
| Aruandeaasta kasum        | 0             | 0                                      | 0                               | 447 260                    | 447 260          |
| <b>Seisuga 31.12.2008</b> | <b>40 000</b> | <b>4 000</b>                           | <b>4 407 126</b>                | <b>447 260</b>             | <b>4 898 386</b> |

Täpsem informatsioon osakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 4.



## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

### **LISA 1**

### **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE KOOSTAMISEL KASUTATUD ARVESTUSPÕHIMÕTTED**

OÜ TÄHE MAJAD 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.

### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturu- fondi osakuid.

### **Nõuded ostjate vastu**

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

### **Muud nõuded**

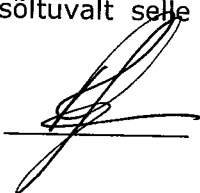
Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

### **Materiaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta.

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 kulune nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.



Maad ei amortiseerita.

Laenukasutuse kulutused (intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse antud objekti soetusmaksumuses perioodi jooksul, mis on vajalik vara ots- tarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekke- perioodil kuluna.

### **Finantskohustused**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominalväärtusega, seetõttu kajastatakse neid bilansis maksmisele kuulavas summas.

### **Tehingud välisvaluutas ning välisvaluutas**

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tuluna ja kuluna.

### **Tulude arvestus**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehingutega seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

### **Reservide moodustamine**

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.

### **Rahavoogude aruanne**

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudmeetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuste saldode muutused.



LISA 2  
**RAHA**

|                   | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Pangakonto EEK    | 478              | 4 510            |
| Deposiidikonto    | 3 566 000        | 4 335 000        |
| <b>RAHA KOKKU</b> | <b>3 566 478</b> | <b>4 339 510</b> |

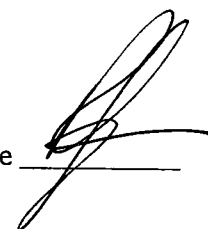
LISA 3  
**NÕUDED JA ETTEMAKSED**

|                                   | 31.12.2008       | 31.12.2007       |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Muud lühiajalised nõuded          | 2 157 333        | 3 072 000        |
| s.h. Antud lühiajalised laenud    | 2 000 000        | 3 000 000        |
| Intressid                         | 157 333          | 72 000           |
| <b>NÕUDED JA ETTEMAKSED KOKKU</b> | <b>2 157 333</b> | <b>3 072 000</b> |

LISA 4  
**OSAKAPITAL**

|                 | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-----------------|------------|------------|
| Osakapital      | 40 000     | 40 000     |
| Osade arv       | 1          | 1          |
| Osa nimiväärtus | 40 000     | 40 000     |

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31.detsember 2008 moodustas 4 854 386 (31. detsember 2007: 4 407 126 ) krooni. Bilansipäeva seisuga on võimalik omanikele dividendidena välja maksta maksimaalselt 3 834 965 krooni ja dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaksukulu summas 1 019 421 krooni. Seisuga 31. detsember 2007 oleks dividendidena olnud võimalik välja maksta 3 481 630 krooni, millega oleks kaasnenu tulumaksukulu summas 925 496 krooni.



LISA 5

## TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Osaühingu TÄHE MAJAD aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Osaühingu TÄHE MAJAD emaettevõtteks on osaühing R.O.B.

OÜ TÄHE MAJAD ei ole 2007. ja 2008. aastal ostnud teenuseid (juhtimis- ja konsultatsiooniteenused) ega kaupu seotud osapooltelt.

Ettevõtte on saanud laenu järgmistelt seotud osapooltelt:

|                                      | Saadud laen      |                | Antud laen |          |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------|----------|
|                                      | 2008             | 2007           | 2008       | 2007     |
| Emaettevõtte                         | 0                | 450 000        | 0          | 0        |
| Juhatuse liikmetega seotud ettevõtte | 1 900 000        | 0              | 0          | 0        |
| <b>LAENUD KOKKU</b>                  | <b>1 900 000</b> | <b>450 000</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> |

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

## SALDOD SEOTUD OSAPOOLTEGA:

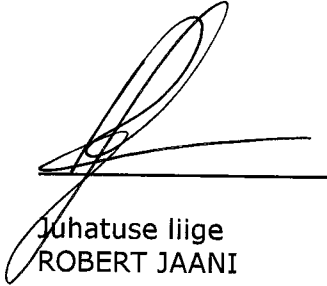
|                                           | 31.12.2008     | 31.12.2007       |
|-------------------------------------------|----------------|------------------|
| Emaettevõtte                              | 25 425         | 60 384           |
| <b>INTRESSIVÕLAD KOKKU</b>                | <b>25 425</b>  | <b>60 384</b>    |
| Emaettevõtte                              | 800 000        | 2 900 000        |
| <b>LÜHIAJALISED LAENUKOHUSTUSED KOKKU</b> | <b>800 000</b> | <b>2 900 000</b> |

Emaettevõtte poolt osaühingule antud laenu intress on 10 % aastas.



## JUHATUSE ALLKIRJAD 2008.A. MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Tähe Majad 2008.a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike  
üldkoosoleku poolt 29. mail 2009.a. Otsusega,  
allkirjastamine 29. mail 2009.a. :

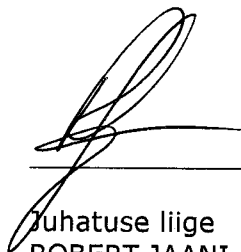


Juhatuse liige  
ROBERT JAANI

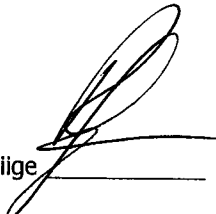
## MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ TÄHE MAJAD juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2008.aasta puhaskasum summas 447 260 krooni alljärgnevalt:

1. lisada 2008.aasta puhaskasum summas 447 260 krooni vaba omakapitali hulka
2. järele jääv vaba omakapital summas 4 854 386 krooni jätta jaotamata

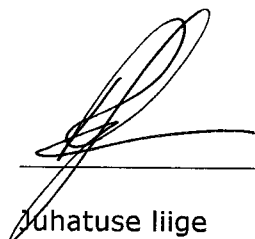
  
Juhatuse liige  
ROBERT JAANI

29. mail 2009.a.

  
Juhatuse liige

## OSANIKE NIMEKIRI

|   | Osaniku nimi    | Asukoht          | Registri-<br>kood | Osa nimi-<br>väärtus | %    |
|---|-----------------|------------------|-------------------|----------------------|------|
| 1 | osaühing R.O.B. | TARTU, Tehase 13 | 10005470          | 40 000 kr            | 100% |

  
Juhatuse liige  
ROBERT JAANI

29. mär 2009.a.

Juhatuse liige

