

TARTU MAJANDUS
REGISTRIKONTO
SISSELOPÜTUS

28-06-2006

16 la 60628
.....

Osaühing TÄHE MAJAD

2005.a .

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Majandusaasta algus 1. Jaanuaril 2005.a. lõpp 31.detsembril 2005.a.

Äriregistrikood	11005035
Aadress	Tehase 16, TARTU 50107
Telefon	50 43 664
Põhitegevusala	Kinnisvaraga seotud tehingud
Tegevjuht	Robert Jaani

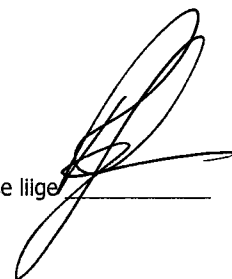
Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Osanike nimekiri

28-06-2006

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 1	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	9
Lisa 1 Raha	11
Lisa 2 Maksude ettemaksed	11
Lisa 3 Materiaalne põhivara	11
Lisa 4 Laenukohustused	12
Lisa 5 Laenu tagatised ja panditud vara	12
Lisa 6 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 7 Tehingud seotud osapooltega	13
Lisa 8 Bilansipäevajärgsed sündmused	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14



28-06-2006

TEGEVUSARUANNE

Osaühing TÄHE MAJAD alustas tegevust 2004. Aastal.

Peamine tegevusala on kinnisvara arendamine, haldamine, vahendamine, ost-müük, rentimine ja üürimine ning muud tehingud kinnisvaraga.

Eelmisel majandusaastal soetati kinnistud Tartus - Tähe 105 ja Teguri 35. Ettevõtte põhitegevuseks aruandesaastal oli olemasolevate kinnistute arendamine. Majandustegevuse tulemusena valmis aruandeperioodil detailplaneering.

Kuna muud ettevõtlusega seotud tegevusalad puudusid, ei tekkinud ka mingit müügitulu.

Sellest tulenevalt jätsid kulutused ettevõtte juba teist aastat järjest kahjumisse ja omakapital bilansipäeva seisuga ei vasta äriseadustikus kehtestatud nõuetele.

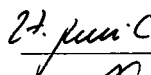
Firma juhtkond otsustas detsembris 2005 lõpetada kinnistute arendustegevus ning need maha müüa. Aastaruande koostamise ajal, veebruaris 2006.aastal, kinnistud ka realselt võõrandati. Selle tehinguga tekkis ettevõttel puhaskasum, mis viis omakapitali vastavusse äriseadustiku nõuetele.

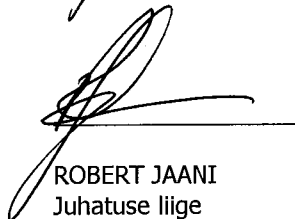
Osaühingu tegeleb edasi uute projektidega.

Juhatus koosneb ühest liikmest.

Juhatuse liikmele 2005.aastal tasu ei makstud.

Ettevõttesse töötajaid ei ole vormistatud ja töötasusid ei makstud.

 2006.a.


ROBERT JAANI
Juhatuse liige

TARTU MAJAKOHUS
REGISTRIKAMERAS
SISSE TULNUD

28-06-2006

TEGEVJUHTKONNA DEKLARATSIOON

Äriühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

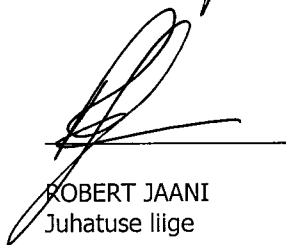
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31. Detsember 2005 ja aastaaruande koostamispäeva 31. Märts 2006.a. vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustegevuste lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ TÄHE MAJAD jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2005.a. aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 27 juuni 2006.a.


ROBERT JAANI
Juhatuses liige

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE PÄRANUD

28-06-2006

BILANSS

kroonides

31.12.2005 31.12.2004

VARAD**KÄIBEVARA**

Raha	Lisa 1	32 235	20 628
Maksude ettemaksed	Lisa 2	6 226	0
Müügijootel põhivara	Lisa 3	2 444 229	0

KÄIBEVARA KOKKU		2 482 690	20 628
------------------------	--	------------------	---------------

PÕHIVARA

Materiaalne põhivara	Lisa 3	0	2 208 104
----------------------	--------	---	-----------

PÕHIVARA KOKKU		0	2 208 104
-----------------------	--	----------	------------------

VARAD KOKKU		2 482 690	2 228 732
--------------------	--	------------------	------------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL**LÜHIAJALISED KOHUSTUSED**

Laenukohustused	Lisa 4, 5	306 245	286 049
Võlad tarnijatele		3 534	8 260
Intressivõlad	Lisa 4, 5	95 804	33 069
Muud viitvõlad		16	0

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		405 599	327 378
--------------------------------------	--	----------------	----------------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

Pikaajalised laenukohustused	Lisa 4, 5	2 122 905	1 922 354
------------------------------	-----------	-----------	-----------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		2 122 905	1 922 354
--------------------------------------	--	------------------	------------------

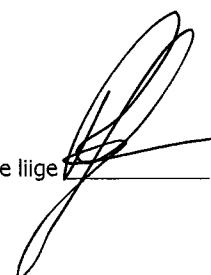
KOHUSTUSED KOKKU		2 528 504	2 249 732
-------------------------	--	------------------	------------------

OMAKAPITAL

Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000
Elmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-61 000	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-24 814	-61 000

OMAKAPITAL KOKKU	-45 814	-21 000
-------------------------	----------------	----------------

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	2 482 690	2 228 732
---------------------------------------	------------------	------------------



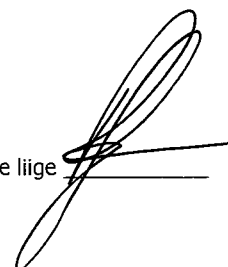
28-06-2006

.....

KASUMIARUANNE skeem 1

kroonides

		2 005	2 004
Muud äritulud		1	0
Mitmesugused tegevuskulud	Lisa 6	24 250	21 773
ÄRIKASUM (-KAHJUM)		-24 250	-21 773
FINANTSTULUD JA -KULUD			
Intressikulud		0	-37 569
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-614	-1 700
Muud finantstulud ja -kulud		50	41
FINANTSTULUD JA -KULUD KOKKU		-564	-39 228
KASUM (-KAHJUM) ENNE TULUMAKSUSTAMIST		-24 814	-61 000
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)		-24 814	-61 000



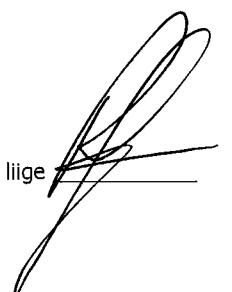
TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

28-06-2006

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides

		2005	2004
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST			
Ärikasum		-24 250	-21 773
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-6 226	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		58 025	8 260
Makstud intressid		0	-4 500
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		27 549	-18 013
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Materiaalse põhivara soetus	Lisa 3	-236 125	-2 208 104
Saadud intressid		50	41
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-236 074	-2 208 063
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Saadud laenud	Lisa 7	507 350	2 413 225
Saadud laenude tagasimaksed	Lisa 4	-286 603	-204 821
Aktsiate emiteerimine		0	40 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		220 747	2 248 404
RAHAVOOD KOKKU		12 221	22 328
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI ALGUSES		20 628	0
RAHA JA RAHA EKVIVALENTIDE MUUTUS		12 221	22 328
Valuutakursi muutuste mõju		-614	-1 700
RAHA JA RAHA EKVIVALENDID PERIOODI LÕPUS		32 235	20 628



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE

28.06.2006

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

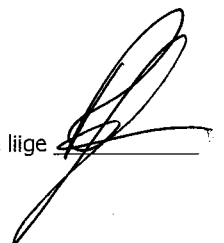
kroonides

	Osakapital	Kohustuslik reserv- kapital	Eelm.per. Jaotamata kasum	Aruande- aasta kasum	KOKKU
Seisuga 01.01.2004	0		0	0	0
Fondiemissioon	40 000	0	0	0	40 000
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-61 000	-61 000
Seisuga 31.12.2004	40 000	0	0	-61 000	-21 000
Seisuga 01.01.2005	40 000	0	0	-61 000	-21 000
Eelmise perioodi kahjum	0	0	-61 000	0	-61 000
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-24 814	-24 814
Seisuga 31.12.2005	40 000	0	-61 000	-24 814	-45 814

Vastavalt OÜ TÄHE MAJAD põhikirjale on osaühingu miinimumkapitali suuruseks on 40 000 krooni ja maksimumkapitaliks 160 000 krooni.

Osakapital koosneb ühest osast nimiväärtusega 40 000 krooni.

Kuna majandusaasta lõpu seisuga on ettevõtte omakapital miinuses, ei ole omanikele võimalik dividende välja maksta.



RAAMATUPIDAMISE AASTARUANDE LISAD

28-06-2006

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ TÄHE MAJAD 2005. 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 alljärgnevas 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 rahaturufondi 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

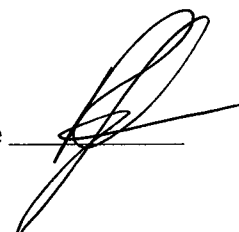
Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara 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 remondikuluseid 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 otsustabekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.



Müügiootel põhivara

Müügiootel põhivaraks loetakse materiaalsed või immateriaalsed põhivara, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul ning mille puhul juhtkond on alustanud aktiivset müügi tegevust ning varaobjekte pakutakse müügiks realistliku hinna eest võrreldes nende õiglase väärtusega.

2.8.06-2006

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ja muud lühi- ja pikaajalised 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 kuuluvas 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

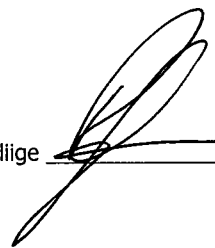
Vastavalt Äriseadustikule tuleb ettevõttel moodustada reservkapital. Reservkapital moodustatakse igaaastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid osanikele. Kuna osaühingul puudub senise majandustegevuse tulemusena puhaskasum, moodustatakse reservkapital järgnevate majandusaastate jooksul.

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.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva, 31.detsembri 2005 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.



28-06-2006

KÕIK AASTAARUANDE LISAD ON KOOSTATUD EESTI KROONIDES.

LISA 1

RAHA

	2 005	2 004
KOKKU	32 235	20 628
Pangakonto EEK	32 235	20 628

LISA 2

MAKSUDE ETTEMAKSED

	2 005	2 004
KOKKU	6 226	0
Käibemaks	6 226	0

LISA 3

MATERIAALNE PÕHIVARA

	Maa	Ehitised	Masina- ja seadmed	KOKKU
Soetusmaksumus 31.12.2004	2 208 104	0	0	2 208 104
Soetamine	236 125	0	0	236 125
s.h. lõpetamata ehitusest ja ettemaksetelt	103 000	0	0	103 000
Ümberklassifitseerimine müügiotel põhivaraks	-2 444 229	0	0	-2 444 229
Soetusmaksumus 31.12.2005	0	0	0	0
Jääkmaksumus 31.12.2004	2 208 104	0	0	2 208 104
Jääkmaksumus 31.12.2005	0	0	0	0

Vastavalt Raamatupidamise Toimikonna juhendile 5 (RTJ) on põhivara soetusmaksumuses kapitaliseeritud laenukasutuse kulutused e. intressid. Laenukasutuse kulutuste kapitaliseerimine lõpetatakse hetkest, mil vara on valmis.

Kuna ettevõtte juhtkond alustas 2005. Aasta detsembris aktiivset müügitegevust olemasolevate kinnistute müügiks, on need bilansis ümber klassifitseeritud müügiotel põhivaraks.



28-06-2006

LISA 4

LAENUKOHUSTUSED

TAGASIMAKSE TÄHTAEG

	Saldo 31.12.2005	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	Intressi- määr	Löpp- tähtaeg
Pikaajalised laenud					
AS HANSAPANK	1 073 400	306 245	767 155	6,756%	11.märts.09
OÜ BALTEST CONSULT	572 000		572 000	6,756%	30.märts.09
OÜ PROCONCEPT	571 750		571 750	6,756%	19.veebr.09
OÜ BALTEST CONSULT	95 000		95 000	0,000%	10.märts.09
OÜ PROCONCEPT	117 000		117 000	0,000%	10.märts.09
KOKKU	2 429 150	306 245	2 122 905		

TAGASIMAKSE TÄHTAEG

	Saldo 31.12.2004	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	Intressi- määr	Löpp- tähtaeg
Pikaajalised laenud					
AS HANSAPANK	1 360 003	286 049	1 073 954	6,678%	11.märts.09
OÜ BALTEST CONSULT	308 400		308 400	6,678%	30.märts.09
OÜ PROCONCEPT	440 000		440 000	6,678%	19.veebr.09
OÜ BALTEST CONSULT	50 000		50 000	0,000%	10.märts.09
OÜ PROCONCEPT	50 000		50 000	0,000%	10.märts.09
KOKKU	2 208 403	286 049	1 922 354		

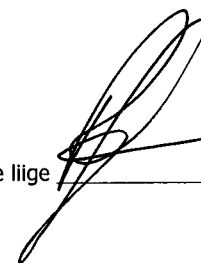
INTRESSIVÖLAD OMANIKELE	Kohustus aasta alguseks	Arvestatud intresse	Tasutud intresse	Jääk aasta lõpul
OÜ BALTEST CONSULT	8 769	30 567		39 336
OÜ PROCONCEPT	24 300	32 168		56 468
KOKKU	33 069	62 735	0	95 804

LISA 5

LAENU TAGATISED JA PANDITUD VARA

Hansapangast võetud pikaajalise laenu tagatiseks on:

- hüpoteek kinnistule Tartus, Tähe 105 summas 1,0 milj.krooni
- hüpoteek kinnistule Tartus, Teguri 35 summas 1,0 milj.krooni
- Tarmo Tamme käendus vastavalt lepingule
- Robert Jaani käendus vastavalt lepingule
- Marko Orava käendus vastavalt lepingule



28-06-2006

LISA 6

MITMESUGUSED TEGEVUSKULUD

	2005	2004
Elekter	4 364	0
Korrashoid, vesi, kanalisatsioon	834	0
Ostetud teenused	7 226	7 071
Pangateenused	7 532	12 449
Riigilõiv	199	725
Maamaks	4 095	1 528
KOKKU	24 250	21 773

LISA 7

TEHINGUD SEOTUD OSAPOOLTEGA

Seotud osapoolteks loetakse:

- emaettevõtte (ja emaettevõtte omanikud)
- tütar- ja sidusettevõtted
- tegev ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega erasikutest omanikud, nende lähikondlased ja nendega seotud firmad

OÜ TÄHE MAJAD tehingud 2005.aastal seotud osapooltega on pikaajaliste laenude saamine omanikelt, OÜ - It Baltest Consult ja OÜ - It Proconcept.

Saadud pikaajalist laenu:

	2005	2004
OÜ BALTEST CONSULT	308 600	358400
OÜ PROCONCEPT	198 750	490000
KOKKU	507 350	848 400

Täpsem ülevaade laenudest ja laenuintressidest on toodud Lisas 4.

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

LISA 8

BILANSIPÄEVAJÄRGSED SÜNDMUSED

Veebruaris 2006 võõrandati kinnistud Tartus Tähe 105 ja Teguri 35. Kinnistute müügisumma oli 7,0 mln krooni ja tehingu puhaskasumiks kujunes 4,5 mln krooni. Selle tehingu tulemusena on ettevõtte omakapital viidud vastavusse äriseadustikus sätestatule.

Veebruaris 2006 maksti tagasi ka pikaajalised laenud koos intressidega.

Aastaruande koostamise ajal vahetusid ka OÜ TÄHE MAJAD omanikud.



TARTU MAAKOHTUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

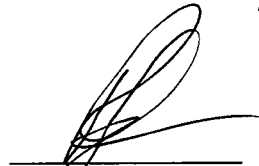
28-06-2006

MAJANDUSAASTA ARUANDE ALLKIRJAD

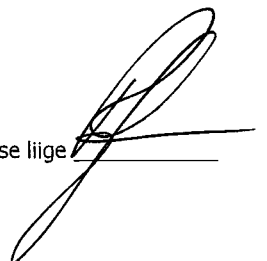
OÜ TÄHE MAJAD 2005.a. Majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike

üldkoosoleku poolt 22. juunil 2006.a.

allkirjastamine 22. juunil 2006.a. :



Juhatuses liige
ROBERT JAANI

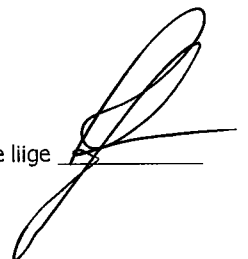


28-06-2006

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Osaühingu TÄHE MAJAD juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku katta 2005. aasta puhaskahjum summas 24 814 krooni tulevaste perioodide kasumi arvelt.

Juhatus liige



28-06-2006

.....

OSANIKE NIMEKIRI

			osade arv	nimi- väärtus	summa
1	osaühing R.O.B.	TARTU, Tehase 13	10005470	1	40 000 kr 40 000 kr

Juhatuses liige

