

28.05.2007

.NEM. 72445  
lw

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Aruandeaasta algus:  | 01.01.2006                                     |
| Aruandeaasta lõpp:   | 31.12.2006                                     |
| Ärinimi:             | OÜ VALLENSON                                   |
| Äriregistrikood:     | 10804165                                       |
| Juriidiline aadress: | Väike-Kaar 54<br>50406 TARTU<br>Eesti Vabariik |
| Telefon              | 5018 506                                       |
| Faks                 | 7306 091                                       |
| Lisa:                | Osanike nimekiri                               |

OÜ Vallenson peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendus.

## SISUKORD

|                                                                                      |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| JUHATUSE DEKLARATSIOON                                                               | lk 4  |
| TEGEVUSARUANNE                                                                       | lk 5  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE                                                         | lk 6  |
| Bilanss                                                                              | lk 6  |
| Kasumiaruanne                                                                        | lk 8  |
| Rahavoogude aruanne                                                                  | lk 9  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD                                                   | lk 10 |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused | lk 10 |
| Lisa 1 Maksud                                                                        | lk 12 |
| Lisa 2 Omakapital                                                                    | lk 12 |
| Lisa 3 Materiaalne põhivara                                                          | lk 12 |
| Lisa 4 Kapitalirendiga soetatud põhivara                                             | lk 13 |
| Lisa 5 Liisingukohustused                                                            | lk 13 |
| Lisa 6 Pangalaenu kohustus                                                           | lk 13 |
| Lisa 7 Avansid hankijatele                                                           | lk 14 |
| MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK                                              | lk 15 |
| OÜ Vallenson osanikud                                                                | lk 16 |

## JUHATUSE DEKLARATSIOON

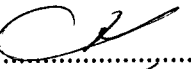
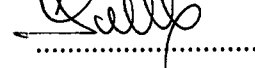
Juhatus on koostanud OÜ Vallenson tegevusaruande ning raamatupidamise aastaaruande 31. detsembril 2006 lõppenud majandusaasta kohta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid ning see kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Vallenson vara, kohustusi, omakapitali ja majandustegevuse tulemust.

Raamatupidamise aastaaruande koostamine vastavalt hea raamatupidamistava nõuetele eeldab juhatuselt hinnangute andmist, mis mõjutavad OÜ Vallenson varasid ja kohustusi aruandekuupäeva seisuga ning tulusid ja kulusid aruandeperioodil. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil OÜ Vallenson seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruande koostamise kuupäevani 11. aprillini 2007. aastal.

Juhatuse hinnangul on OÜ Vallenson jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

| Ametinimetus   | Nimi           | Allkiri                                                                             | Kuupäev    |
|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Juhatuse liige | Antti Kask     |  | 12.04.2007 |
| Juhatuse liige | Ilona Kask     |  | 12.04.2007 |
| Juhatuse liige | Peter Lind     |  | 12.04.2007 |
| Juhatuse liige | Toomas Linamäe |  | 12.04.2007 |
| Juhatuse liige | Ivar Valdmaa   |  | 12.04.2007 |

## TEGEVUSARUANNE

Vallenson OÜ põhiliseks tegevusalaks 2006. aastal oli jätkuvalt kinnisvara arendus. Peale kinnisvara rentimise alustati täiendavaid ehitisi Tähe 135 D ja F territooriumil. Ehitati valmis külmlaohoone üldmahus 720 m<sup>2</sup>.

2006 majandusaastal oli firma käive 2 484 340 krooni.

2007. aasta põhilised investeeringud on planeeritud kinnistutele Tähe 135D ja Tähe 135F. Plaanis on ehitada soojustatud halli suurusega 2000 m<sup>2</sup>. Samuti ostetakse kiinistu aadressil Malmi 2 Jõhvi suurusega 11405 m<sup>2</sup>.

Sepa 19 territooriumil keskendutakse uue detailplaneeringu tegemisele, et oleks 2007. aastal võimalik alustada suuremat ehitustegevust. Planeeritud ehituse alla jääv pind oleks seal 2500 m<sup>2</sup>.

Samuti otsitakse pidevalt võimalusi kinnisvarade edasiseks soetamiseks.

Antti Kask  
Juhatuse liige

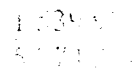
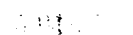


# RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

## BILANSS

|                                | 31.12.2006<br>EEK | 31.12.2005<br>EEK |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>VARAD</b>                   |                   |                   |
| <b>Käibevara</b>               |                   |                   |
| Panga ja rahakontod            | 56 400            | 50 980            |
| Aktsiad ja osakud              | 20 000            |                   |
| Nõuded ostjate vastu           |                   |                   |
| Ostjate laekumata arved        | 364 634           | 220 962           |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved | 0                 | 0                 |
| Avansid hankijatele            | 18 321            | 2 845             |
| Muud lühiajalised nõuded       | 1 050 000         | 0                 |
| <b>Käibevara kokku:</b>        | <b>1 509 355</b>  | <b>274 787</b>    |
| <b>Põhivara</b>                |                   |                   |
| Materiaalne põhivara           |                   |                   |
| Maa                            | 1 900 000         | 1 900 000         |
| Ehitised                       | 12 357 640        | 5 093 912         |
| Akumuleeritud kulum            | -1 118 630        | -863 934          |
| Lõpetamata ehitus              | 0                 | 4 974 573         |
| <b>Põhivara kokku:</b>         | <b>13 139 010</b> | <b>11 104 551</b> |
| <b>VARAD KOKKU:</b>            | <b>14 648 365</b> | <b>11 379 338</b> |

|                                       | 31.12.2006<br>EEK | 31.12.2005<br>EEK |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>       |                   |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>        |                   |                   |
| Võlakohustused                        |                   |                   |
| Lühiajalised laenud                   | 1 115 982         | 2 790 982         |
| Kapitalirendi kohustused              | 0                 | 0                 |
| Võlad tarnijatele                     |                   |                   |
| Tarnijatele tasumata summad           | 152 809           | 498 379           |
| Maksuvõlad                            | -355 170          | -301 702          |
| Viitvõlad                             |                   |                   |
| Intressivõlad                         | 0                 |                   |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>  | <b>913 621</b>    | <b>2 987 659</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>        |                   |                   |
| Pikaajalised kohustused               |                   |                   |
| Kapitalirendi kohustused              | 1 162 326         | 1 539 900         |
| Pangalaen                             | 10 117 156        | 5 374 334         |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>  | <b>11 279 482</b> | <b>6 914 234</b>  |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>               | <b>12 193 103</b> | <b>9 901 892</b>  |
| <b>Omakapital</b>                     |                   |                   |
| Osakapital nimiväärtuses              | 40 000            | 40 000            |
| Reservfond                            | 6 200             | 6 200             |
| Eelmiste aastate tulemus              | 1 431 247         | 693 623           |
| Aruandeaasta kasum                    | 977 815           | 737 623           |
| <b>Omakapital kokku</b>               | <b>2 455 262</b>  | <b>1 477 446</b>  |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU</b> | <b>14 648 365</b> | <b>11 379 338</b> |

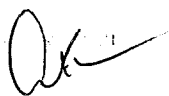
**KASUMIARUANNE**

|                                | <b>31.12.2006<br/>EEK</b> | <b>31.12.2005<br/>EEK</b> |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Äritulud</b>                |                           |                           |
| Realiseerimise netokäive       | 2 484 340                 | 1 959 959                 |
| <b>Äritulud kokku:</b>         | <b>2 484 340</b>          | <b>1 959 959</b>          |
| <b>Ärikulud</b>                |                           |                           |
| Mitmesugused tegevuskulud      | 651 170                   | 384 149                   |
| Makstud trahvid ja viivised    |                           | 0                         |
| Põhivara kulum                 | 254 696                   | 254 696                   |
| <b>Ärikulud kokku</b>          | <b>905 866</b>            | <b>638 845</b>            |
| <b>Ärikasum</b>                | <b>1 578 474</b>          | <b>1 321 114</b>          |
| <b>Finantstulud</b>            |                           |                           |
| Intressitulud                  | 693                       | 1 174                     |
| <b>Finantskulud</b>            |                           |                           |
| Muud intressi- ja finantskulud | 601 352                   | 584 665                   |
| <b>Finantskulud kokku:</b>     | <b>601 352</b>            | <b>584 665</b>            |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum</b> | <b>977 815</b>            | <b>767 623</b>            |



**RAHAVOOGUDE ARUANNE**

|                                                | <b>2006<br/>EEK</b> | <b>2005<br/>EEK</b> |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Puhaskasum                                     | 977 815             | 737 623             |
| Põhivara kulum                                 | 254 696             | 254 696             |
| <b>Käibekapital äritegevusest</b>              | <b>1 232 511</b>    | <b>992 319</b>      |
| Nõuded ostjate vastu                           | 143 672             | -50 422             |
| Lühiajalised kohustused                        | -1 675 000          | 957 380             |
| Võlad hankijatele                              | -345 570            | -149 302            |
| Ettemaksed hankijatele                         | -515 476            |                     |
| Maksukohustused                                | -53 468             | -215 318            |
| Viitvõlad                                      | -15 747             | 228 454             |
| <b>Käibekapitali muutus kokku</b>              | <b>-2 461 589</b>   | <b>770 792</b>      |
| <b>Rahavood äritegevusest kokku</b>            | <b>-1 229 078</b>   | <b>1 763 111</b>    |
| Tasutud aktsiate eest                          | -20 000             |                     |
| Tasutud põhivara eest                          | -2 839 154          | -2 919 793          |
| <b>Rahavood investeerimisest kokku</b>         | <b>-2 859 154</b>   | <b>-2 919 793</b>   |
| Saadud laenu                                   | 5 225 882           |                     |
| Tasutud kapitalirendimakseid                   | -377 573            | 355 967             |
| Tasutud laenu                                  | -754 657            | 623 121             |
| <b>Rahavood finantseerimisest kokku</b>        | <b>4 093 652</b>    | <b>979 088</b>      |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                          | <b>5420</b>         | <b>-177 594</b>     |
| <b>Raha ja pangakontode muutus</b>             | <b>5420</b>         | <b>-177 594</b>     |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA ALGUSES</b> |                     | <b>50 980</b>       |
| <b>RAHA JA RAHA EKVIVALENDID AASTA LÕPUS</b>   |                     | <b>56 400</b>       |





## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

### **Raamatupidamise aastataruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused**

OÜ Vallenson 2006. a aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Vabariigi Valtsuse ja rahandusministri määrustes ning Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Põhilised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

### **Raha ja raha ekvivalendid**

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas oleva sularaha ja arvelduskonto jääki.

Põhitegevuse rahakäive on koostatud kasutades kaudset meetodit. Investeeringute ja finantstegevuse rahakäive on esitatud aruandeperioodil tehtud brutolaekumiste ja -väljamaksetena.

### **Nõuded ostjate vastu**

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

### **Tulude arvestus**

Kaupade müügist tulenev tulu kajastatakse siis kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjatele ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Teenuste osutamisega seotud tulu kajastatakse vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Teenuse täitmise valmidusaste hinnatakse lähtudes teenusele seni tehtud kulutuste osast võrreldes projekti kogukuludega. Intressitulu arvestatakse kasutades



efektiivset intressimäära, välja arvatud juhtudel kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

### **Materiaalne põhivara**

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega 10 000 krooni. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastatavatest maksudest ja muudest põhivara kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest väljaminekutest.

Kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Kuluminorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Kulum 2006. aastal on arvestatud raamatupidamises järgmiste normide järgi:  
Ehitised ja rajatised – 5% aastas.

Maad ei amortiseerita.

### **Kohustused**

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud kohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta peale bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena.



**Lisa 1**  
**MAKSUD**

|                         | 31.12.2006       | 31.12.2005      |
|-------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Maksuliik</b>        |                  |                 |
| Maksuvõlg               |                  |                 |
| Käibemaks               | - 301 702        | -301 702        |
| <b>Maksuvõlad kokku</b> | <b>- 301 702</b> | <b>-301 702</b> |

**Lisa 2**  
**OMAKAPITAL**

Omakapitali liikumise aruanne on alljärgnev:

|                    | Osa-<br>kapital<br>EEK | Reservid<br>EEK | Eelmiste<br>perioodide<br>jaotamata<br>kasum<br>EEK | Aruande-<br>aasta<br>kasum<br>EEK |
|--------------------|------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Aruandeaasta kasum | 40 000                 | 8 400           | 1 431 247                                           | 977 815                           |
| 31. detsember 2005 |                        |                 |                                                     | 977 815                           |

Aruandeaasta lõpuks on osakapital nominaalväärtuses 40 000.- EEK. Põhikirjas lubatud maksimaalne osakapital on 160 000.- EEK.

**Lisa 3**  
**MATERIAALNE PÕHIVARA**

Materiaalse põhivara liikumise aruanne on alljärgnev:

|                                                     | Maa<br>EEK       | Ehitised<br>EEK   | Kokku<br>EEK      |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | <b>1 900 000</b> | <b>4 229 977</b>  | <b>6 129 977</b>  |
| 31. detsember 2005                                  |                  |                   |                   |
| Akumuleeritud kulum                                 |                  |                   |                   |
| 31. detsember 2005                                  | 0                | -254 696          | -254 696          |
| <b>Pooleliaoleva ehituse arvelt<br/>suurenemine</b> | <b>0</b>         | <b>7 263 728</b>  | <b>7 263 728</b>  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                                 | <b>1 900 000</b> | <b>11 239 009</b> | <b>11 239 009</b> |

## Lisa 4

## KAPITALIRENDIGA SOETATUD PÕHIVARA

Kapitalirendiga soetatud põhivara ning maksekohustused on alljärgnevad:

|                                           | Maa<br>EEK | Ehitised<br>EEK | Kokku<br>EEK |
|-------------------------------------------|------------|-----------------|--------------|
| Jääkmaksumus<br>31. detsember 2005        | 1 000 000  | 1 738 412       | 2 738 412    |
| Akumuleeritud kulum<br>31. detsember 2006 |            | 144 696         | 144 696      |
| Jääkmaksumus<br>31. detsember 2006        | 1 000 000  | 1 593 716       | 2 593 716    |

## Lisa 5

## LIISINGUKOHUSTUSED

| Lepingu nr      | Intressimäär % | Põhiosa   | Intress | Lõpptähtaeg | 31.12.2006 | 31.12.2005 |
|-----------------|----------------|-----------|---------|-------------|------------|------------|
| 0047269L        | 3,75%+EURIBOR  | 3 200 000 | 681 221 | 15.10.2009  |            |            |
| Sealhulgas      |                |           |         |             |            |            |
| Lühiajaline osa |                |           |         |             | 377 573    | 355 967    |
| Pikaajaline osa |                |           |         |             | 820 461    | 1 198 034  |

Võlakohustuste tagasimaksed jagunevad alljärgnevalt:

|              |         |
|--------------|---------|
| Alla 1 aasta | 377 573 |
| 1 - 7 aastat | 820 461 |

## Lisa 6

## PANGALAENU KOHUSTUSED

| Lepingu nr                 | Intressimäär % | Laenu suurus EUR-des | Lõpptähtaeg |
|----------------------------|----------------|----------------------|-------------|
| 05-019744-JI<br>31.12.2006 | 2,250%+EURIBOR | 383 469 EUR          | 28.01.2012  |
| Lühiajaline osa            |                |                      | 483 059     |
| Pikaajaline osa            |                |                      | 4 891 274   |



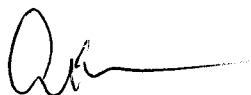
| Lepingu nr                 | Intressimäär %  | Laenu suurus EUR-des | Lõpptähtaeg |
|----------------------------|-----------------|----------------------|-------------|
| 06-029107-JI<br>31.12.2006 | 4.621%+EURIBOR  | 344 154.76 EUR       | 08.03.2016  |
|                            | Lühiajaline osa | 271 598              |             |
|                            | Pikaajaline osa | 5 225 882            |             |

**Lisa 7****AVANSID HANKIJATELE**

Avansina hankijatele (tasutud summad kuid puuduvad ostuarved) seisuga 31.12.2006 tasutud 18 321.- Antud summa koosneb:

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Klisseran Kaubandus OÜ | 6 750.-  |
| Teele Reisibüroo       | 11 571.- |

Mõlemad nimetatud arved on saadud jaanuaris 2007 ning sisestatud ka raamatupidamise dokumentidesse.



**MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK**

Oü Vallenson juhatus teeb osanike üldkoosolekule ettepaneku 2006. aasta puhaskasum 977 815 krooni jaotada alljärgnevalt:

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| 1) eraldised kohustuslikku reservkapitali | 59 000 krooni  |
| 2) jaotamata kasum                        | 918 815 krooni |

Antti Kask  
Juhatuse liige



**OÜ VALLENSON OSANIKUD**

Seisuga 31.12.2006 on OÜ Vallenson osakapitali suurus 40 000 krooni. Osakapital jaguneb kaheks osaks:

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| OÜ Malteberg       | 26 000 krooni |
| OÜ Prategli Invest | 14 000 krooni |

Antti Kask  
Juhatuse liige

