

Konsolideeritud majandusaasta aruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara

01.01.2010 – 31.12.2010

Aadress:	Sõbra 54 Tartu, 50106 Eesti Vabariik
Äriregistri kood:	10051688
Telefon:	372 7 413 285
Faks:	372 7 413 201
E-post:	indrek@vallikraavi.ee
Audiitor:	PKF Estonia OÜ

Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud koonddkasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	13
Lisa 1 Raha	13
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3 Muud lühiajalised ja pikaajalised nõuded	13
Lisa 4 Varud.....	14
Lisa 5 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 6 Sidusettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 7 Muud aktsiad ja väärtpaberid	16
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud.....	17
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	18
Lisa 10 Laenukohustused.....	18
Lisa 11 Kapitalirent	19
Lisa 12 Maksud	19
Lisa 13 Muud võlad.....	19
Lisa 14 Aktsiakapital	20
Lisa 15 Müügitulu	20
Lisa 16 Müüdud toodangu kulu.....	20
Lisa 17 Muud äritulud ja muud ärikulud	20
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 19 Laenude tagatised, panditud varad ja käendused	21
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused	21
Lisa 21 Emaettevõtte aruanded	22
Emaettevõtte bilanss	22
Emaettevõtte kasumiaruanne	23
Emaettevõtte rahavoogude aruanne	24
Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne	25
Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital.....	25
Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele	26

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
AS Vallikraavi Kinnisvara müügitulu vastavalt EMTAK 2010-le

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks oli 2010. aastal kinnisvara- alaste teenuste osutamine. 2010 majandusaastal jätkati Tallinnas Purde tänav 6 asuva korterelamu korterite realiseerimist alandatud hindadega, müümata on veel 1 korter.

Riigihanke konkursi võitmise tulemusel sõlmitud leping, mille käigus anti Eesti Vabariigi Kaitseministeeriumile rendile 85 korterit 20-ks aastaks, on realiseerunud. Selleks ehitati Tartus Ida tänaval välja 5 korterelamut. Kortrid sisustati ja rendihind sisaldab kõiki korterite kasutamisega seotud kulusid.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni majandusnäitajad:

Näitaja	Arvestus- metoodika	2010	2009
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	Puhaskasum/ keskmise omakapital	-0,03	3,64
Põhivara käibekordaja	Netokäive/ põhivara keskm. jääkmaksumus	0,07	0,15
Maksevõime üldine tase	Käibevara/ lühiajalised kohustused	1,68	1,86

2010.a. kuulusid kontserni alljärgnevad tütarettevõtted:

AS Fortuuna Elamu on likvideeritud seisuga 11.03.2010. Likvideerimisprotsessiga alustati 2009 aastal ja see viidi lõpule märtsis 2010. Et 2009 aasta aruande koostamisel oli teada ettevõtte soetusmaksumuse allahindlus, siis kajastati see seisuga 31.12.2009 teadaolevalt likvideerimisel saadavasse summasse. 2010 majandusaasta konsolideeritud aruandes sisalduvad AS Fortuuna Elamu likvideerimisega seotud kulud summas 1 085 krooni, mida ei olnud võimalik 2009 aastaaruannet konsolideerides ette näha.

AS Wolks 100%-line omanik on AS Vallikraavi Kinnisvara. Bilansimaht 2010. aasta lõpus on 201 706 052 krooni. AS Wolks 2010.a. majandusaasta kahjum on -1 604 534 krooni, mille sees on on intressivahetuse lepingu SWAP'i õiglase väärtuse kajastamine seisuga 31.12.2010 summas -2 419 116 krooni. Jätakuvalt on plaanis langetada otsus hotelli müügi osas.

OÜ Hotell Euroopa on 04.08.2006 loodud ettevõtte. AS Vallikraavi Kinnisvara osalus on 100 %, soetusmaksumus 40 000 krooni. Ettevõtte ei ole tegevust alustanud, projekt hetkel seisab.

SIA Vallikraavi Real Estate on 08.12.2006 loodud ettevõtte Läti Vabariigi pealinnas. AS Vallikraavi Kinnisvara osalus on 100%, soetusmaksumus 45 482 krooni. Ettevõtte tegevus on hetkel peatunud.

Sidusettevõtted:

OÜ Tomladen osalus 32/120, soetusmaksumus 260 000 krooni. Ettevõtte bilansiline maht on 634 332 krooni ja aruandeperioodi kahjumiks kujunes 11 854 krooni.

AS Ashley osalus 1/4, soetusmaksumus 310 000 krooni. Algne soetusmaksumus oli 10 000 krooni. 2009 aastal suurendati ettevõtte osakapitali ettevõttele antud laenust 300 000 krooni ulatuses mitterahalise sissemakse läbi. Ettevõtte bilansiline maht on 9 330 370 krooni ja 2010 majandusaastakahjum -58 992 krooni.

AS Baltlink-Valduse osalusega 1/2, soetusmaksumus 3 000 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht 10 127 827 krooni ja kasum aruandeaastal 489 451 krooni. Ettevõtte aktsiate omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud emaettevõtte bilansis sidusettevõttena. Ettevõtte plaan alustada ehitust Tallinnas Tartu mnt.15 kinnistul on detailplaneeringu tagasilükkamise tõttu jõudnud tagasi algfaasi. On väljastatud uus lähteülesanne ja toimub uue detailplaneeringu koostamine.

Raadiku Arendus OÜ oli Vallikraavi Kinnisvara AS tütarfirma, 2007 aasta alguses oli osalusega 19/20 aktsiatest soetusmaksumusega 38 000 EEK. 23.03.2007 omandati 1/20 osalust hinnaga 2 820 000 EEK ning 23.07.2008 müüdi 50% osalusest. Edaspidi kajastatakse ettevõtet AS Vallikraavi aruannetes sidusettevõttena, sest plaanis on veel kaasata lisainvestoreid.

2008 aastal alustati elamute ehitamisega, 2009 aastal valmis 420 korterit ja 2010 aastal valmis 795 korterit. Tallinna linnaga on sõlmitud rendileping 1150 korteri rendile andmiseks. Ettevõtte bilansimaht 2010 aasta lõpuks oli 1 514 748 648 krooni, kahjum -65 103 893 krooni. Intressivahetuslepingu õiglase väärtuse kajastamise mõjul on ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning seepärast ei ole ka reaalselt kohustust õiglast väärtust tasuda. Kahjumist -58 281 066 krooni moodustub Intressivahetuslepingu (intressimäära SWAP) õiglase väärtuse kajastamine ja tegelik kahjum oli -6 822 827 krooni.

OÜ Turu Ärimaja osalusega 1/2, soetusmaksumus 4 080 100 krooni. 2010 aasta lõpuks on rendilepingutega kaetud endiselt ligikaudu 45 % pindadest. 2010 aasta oli jätkuvalt keeruline – kestva madalseisu tõttu majanduses on huvi büroo- ja äripindade rentimise vastu vähene. Ettevõtte bilansiline maht on 167 891 024 krooni ja 2010 majandusaastakahjum -7 458 530 krooni.

Ettevõtte osakapitali omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud emaettevõtte bilansis sidusettevõttena.

OÜ Ülemiste Ärimaja ostetud 31.08.2006, osalusega 3/10, soetusmaksumus 4 266 000 krooni. Ettevõtte bilansiline maht on seisuga 31.12.2010 soetusmaksumuse meetodil 106 676 231 krooni. Ettevõtte majandusaasta aruandes on kinnisvarainvesteering kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Vallikraavi Kinnisvara AS majandusaasta aruannetes on viidud ettevõtte näitajad soetusmaksumusse.

OÜ Krause Kinnisvara osalusega 1/2, soetusmaksumus 20 000 krooni. Ettevõtte on loodud 22.09.2008 aastal eesmärgiga büroohoone ehitamiseks ja haldamiseks aadressil Ülikooli 2 Tartus. 2010. aasta aprillis valminud büroohoone on 2010. aasta lõpuks rendilepingutega kaetud 95 % ulatuses. Ettevõtte bilansimaht seisuga 31.12.2010 on summas 116 201 503 krooni.

Ettevõtte osakapitali omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud emaettevõtte bilansis sidusettevõttena.

OÜ Loopealse Elamu oli AS Vallikraavi Kinnisvara tütarettevõtte seisuga 31.12.2008 osalusega 75%, soetusmaksumus 30 000 krooni. 08.01.2009 suurendas väikeosanik ühepoolsest Loopealse Elamu OÜ osakapitali 5000 krooniga ning Loopealse Elamu OÜ osakapitali suuruseks kujunes 45 000 krooni. Seoses sellega muutus AS Vallikraavi Kinnisvara osalus 75%-lisest osast 66,66%-liseks.

09. detsembril 2009 müüs emaettevõtte 50% oma osalusest jäädes 33,33% osaga Loopealse Elamu OÜ osanikuks. Osa müügihind 15 000 krooni tasuti rahas. Peale müüki on Loopealse Elamu OÜ osalusega 33,33% AS Vallikraavi Kinnisvara sidusettevõtte.

Ettevõtte bilansimaht on seisuga 31.12.2010 655 049 545 krooni ja kasum -40 159 573 krooni. Intressivahetuslepingu õiglase väärtuse kajastamise mõjul on ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning seepärast ei ole ka reaalselt kohustust õiglast väärtust tasuda. Intressivahetuslepingu (intressimäära SWAP) õiglase väärtuse kajastamisest saadi 2010 aastal kahjumit 40 906 413 krooni ja raamatupidamislik kasum oli 746 840 krooni.

Ettevõttele kuuluvad 2008 aastal valminud 10 elamut ja nendes olevad 680 korterit on antud rendile 30 aastaks Tallinna linnale sotsiaaleluruumidena.

OÜ Kosemetsa osalusega 1/2, soetusmaksumusega 1 464 093 krooni. Ettevõtte on loodud 2009 aasta detsembris tütarettevõttena Tallinnas Kosemetsa teel AS-le Vallikraavi Kinnisvara kuuluvate kinnistute mitterahalise sissemakse tulemusel. Seejärel müüdi lisainvestori kaasamiseks nimetatud kinnistutel korterelamu ehitamiseks 1/2 ettevõtte osalusest. 2010 aastal oli korterelamu rajamine detailplaneeringu koostamise faasis. Ettevõtte osakapitali omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud emaettevõtte bilansis sidusettevõttena.

OÜ Ringi Haldus osalusega 1/2, soetusmaksumusega 20 000 krooni. 2010 aasta lõpus soetatud ettevõtte rajaneb Pärnu linnas Ringi 56a ja Ringi 60 asuvate kinnistute arendustegevusele. Koos osaluse ostuga on AS-I Vallikraavi Kinnisvara ettevõttele bilansiväline nõus summas 5 383 766 krooni, mis kajastatakse projekti realiseerumisel. Osaluse ostuanalüüsiga hinnati ettevõtte kinnisvara 267 818 krooni võrra suuremaks. Ettevõtte osakapitali omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud emaettevõtte bilansis sidusettevõttena.

Muud finantsinvesteeringud:

OÜ Uusarendus osalus seisuga 31.12.2010 on 1/8, soetusmaksumus 5 000 krooni. Ettevõtte bilansimaht on 116 800 444 krooni. Jätkatakse kinnisvaraarendust Pärnu kesklinnas endise Kalakombinaadi territooriumil.

OÜ Loopealse Arendus osalus seisuga 31.12.2010 on 1/8 osakapitalist, soetusmaksumus on 5 000 krooni ja ettevõtte bilansimaht on 54 837 091 krooni. .
2010 aastal ehitatud kortermaja Meeliku 23/1 korteritest on suurem osa müüdud. 2011 aastal on plaanis alustada kortermaja Meeliku 23/2 ehitust.

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2010. majandusaasta puhaskasumiga 1 755 058 krooni, kontserni puhaskasum oli 1 047 606 krooni.

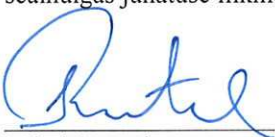
Järgneva aasta tegevusplaanid

2011 aastal on plaanis alustada Tartus Ladva tänaval kahe esimese kortermaja ehitusega. Tartus Kalda teel asuval kinnistul on kehtestatud uus detailplaneering, kuid sobivate klientide puudumisel on arendus peatatud. Ihastes jätkub I etapi kinnistute müük, jätkatakse Ihaste II etapi väljaehitustöödega. Tartus Kuu tänava arendusprojekt on sobiva turusituatsiooni puudumisel hetkel peatunud. Tallinnas Kosemetsa teel ja Harjumaal Harku vallas Vääna-Jõesuus jätkub detailplaneeringute koostamine. Müüa on veel 1 korter Tallinnas Purde tänav 6.

Juhatuse ja nõukogu tasud, tegevjuhi tasu, töötajate tasu üldsumma ja keskmine töötajate arv aruandeaastal

Nõukogu liikmetele aruandeaastal mingeid väljamakseid tehtud ei ole.

Aruande perioodil töötas aktsiaseltsis 10 inimest, kelle palgad koos maksudega moodustasid 3 582 150 krooni, sealhulgas juhatuse liikme palk koos maksudega 640 655 krooni.



Indrek Rentel
Juhatuse liige

Konsolideeritud bilanss
(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Raha	1	20 489 104	3 978 448
Aktsiad ja väärtpaberid	7	0	5 000 000
Nõuded ostjate vastu	2	4 591 750	22 982 905
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	339 366	7 926
Muud lühiajalised nõuded	3	12 585 407	8 300 024
Ettemaksed tulevaste perioodide kulude eest		66 263	28 157
Varud	4	46 359 785	68 763 683
Käibevara kokku		84 431 675	109 061 143
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	6	16 611 768	15 750 768
Muud aktsiad ja väärtpaberid	7	3 060 000	3 060 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu		1 605 068	668 250
Pikaajalised laenu- ja intressinõuded	3	148 787 997	150 902 720
Kinnisvarainvesteeringud	8	291 128 146	232 502 979
Materiaalne põhivara	9	8 083 052	2 717 259
Immateriaalne põhivara		50 378	0
Põhivara kokku		469 326 409	405 601 976
AKTIVA KOKKU		553 758 084	514 663 119
PASSIVA			
Lühiajalised laenukohustused	10	15 353 656	22 279 877
Võlad tarnijatele		4 762 055	9 831 042
Võlad töövõtjatele		331 407	233 514
Maksuvõlad	12	358 986	1 606 341
Muud võlad	13	29 498 930	24 473 621
Lühiajalised kohustused kokku		50 305 034	58 424 395
Pikaajalised laenu- ja intressikohustused	10	412 635 586	362 479 123
Pikaajalised kohustused kokku		412 635 586	362 479 123
Kohustused kokku		462 940 620	420 903 518
Aktsiakapital	14	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		50 000	50 000
Realiseerimata kursivahed		-10 761	-15 149
Jaotamata kasum		93 324 750	-27 727 709
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		-2 946 525	121 052 459
Omakapital kokku		90 817 464	93 759 601
PASSIVA KOKKU		553 758 084	514 663 119

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 06.07.2011
Allkiri/signature *Kup*
PKF Estonia, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2010	2009
Müügitulu	15	30 715 733	109 684 708
Müüdnud toodangu kulu	16	-21 982 460	-51 300 386
Brutokasum		8 733 273	58 384 322
Turustuskulud		-816 851	-951 821
Üldhalduskulud		-3 672 211	-3 725 986
Muud äritulud	17	1 389 623	1 707 909
Muud ärikulud	17	-92 780	-101 330
Äri kasum		5 541 054	55 313 094
Finantstulud			
Finantstulud (-kulud) sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	6	-3 159 304	2 057 766
Finantstulud väärt-paberitest	7	0	3 535 907
Intrssitulud		6 170 056	5 113 131
Intrssikulud		-9 031 443	-51 330 536
Finantskulu investeeringuist tütar-ettevõttesse	5	-1 085	78 883 711
Kahjum valuutakursi muutusest		-46 687	0
Arvestuslik kasum, -kahjum intressimäär SWAP lepingust		-2 419 116	27 474 386
Finantstulud kokku		-8 487 579	65 734 365
Kasum enne maksustamist		-2 946 525	121 047 459
Puhaskasum		-2 946 525	121 047 459
sh			
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		-2 946 525	121 052 459
Vähemusosanike osa puhaskasumist		0	-5 000

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009
Aruandeaasta kasum / -kahjum	-2 946 525	121 047 459
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel	4 388	-2 449
Aruandeaasta koondkasum / -kahjum	-2 942 137	121 045 010
sh		
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	-2 942 137	121 050 010
Vähemusosanike osa puhaskasumist	0	-5 000

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 06.07.2011
Allkiri/signature *ku*
PKF Estonia, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2010	2009
Ärikasum		5 541 054	55 313 094
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	9	930 086	717 522
Kinnisvarainvesteeringute kulum	8	6 468 805	14 000 187
Kasum (kahjum) põhivara müügist	17	-190 604	-20 060
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		22 085 690	-19 979 997
Varude muutus		9 135 791	28 599 425
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-6 247 649	-4 482 449
Makstud intressid		-6 859 767	-39 956 137
Kokku rahavood äritegevusest		30 863 406	34 191 585
Materiaalse põhivara soetus		-6 346 256	0
Materiaalse põhivara müük		0	46 610
Tütarettevõtete müük		0	-7 831 981
Sidusettevõtete soetus	6	-4 020 304	0
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-52 055 659	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		420 000	0
Antud laenud		-7 774 447	-53 240 589
Antud laenude laekumine		11 063 000	8 644 573
Saadud intressid		1 177 388	2 536 162
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-57 536 278	-49 845 225
Saadud laenud		69 842 720	85 888 841
Saadud laenude tagasimaksed		-26 398 841	-76 607 310
Sissemaksed osakapitali		0	5 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-260 322	-259 508
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		43 183 557	9 027 023
Rahavood kokku		16 510 685	-6 626 617
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		3 978 448	10 604 837
Raha ja raha ekvivalentide muutus		16 510 685	-6 626 617
Realiseerimata kursivahe		-29	228
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		20 489 104	3 978 448

Alk kirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 06. 07. 2011
Allkiri/signature *MR*
PKF Estonia, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

Emaettevõttele kuuluv omakapital

	Aksia- kapital	Reservid	Realisee- rimata kursi- vahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2008	400 000	50 000	-12 700	-27 727 709	-27 290 409	0	-27 290 409
Vähemusosaluse müük	0	0	0	0	0	5 000	5 000
Aruandeaasta koondkasum	0	0	-2 449	121 052 459	121 050 010	-5 000	121 045 010
Saldo 31.12.2009	400 000	50 000	-15 149	93 324 750	93 759 601	0	93 759 601
Aruandeaasta koondkasum	0	0	4 388	-2 946 525	-2 942 137	0	-2 942 137
Saldo 31.12.2010	400 000	50 000	-10 761	90 378 225	90 817 464	0	90 817 464

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 06.07.2011

Allkiri/signature *[Signature]*

PKF Estonia, Tallinn

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Üldised alused

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2010. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud lähtuvalt soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud allpool toodud arvestuspõhimõtetes.

Mitmed finantsnäitajad tuginevad juhtkonna hinnangutele, sh näiteks põhivara kasuliku tööea hindamine, nõuete ja varude allahindluse summade hindamine, eraldiste moodustamine. Juhtkonna hinnangud on tehtud juhtkonna parima teadmise kohaselt, kuid need ei pruugi osutuda täpseiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

Varad ja kohustused on bilansis jaotatud lühi- ja pikaajalisteks. Lühiajaliste varadena on näidatud varad, mis eeldatavasti realiseeritakse järgmisel majandusaastal. Lühiajaliste kohustustena on näidatud kohustused, mille maksetähtaeg on 12 kuu jooksul alates bilansipäevast. Ülejäänud varad ja kohustused on näidatud pikaajalistena.

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglases väärtuses, v.a. nõuded teiste osapoolte vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud sidusettevõtetesse, mida kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude funktsioonist.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaruandes on esitatud konsolideeritud finantsaruanded ja lisad. Emaettevõtte eraldi bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne on esitatud aruande lisas. Emaettevõtte eraldi aruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Konsolideerimine

Tütarettevõtted, ehk ettevõtted mille tegevust emaettevõtte kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- ja finantspoliitika üle. Konsolideerimisel on emaettevõtet ja tütarettevõtteid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisisesete tehingute tagajärjel tekkinud tulud ja kulud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa on näidatud eraldi. Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena rahavoogude aruandes on näidatud raha kassas, arvelduskontodel ja ülikviidid rahaturufondide osakuid.

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitali instrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved kajastatakse lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kuludest. Varud

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 06.07.2011

Allkiri/signature *[Signature]*

PKF Estonia, Tallinn

hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, kumb on madalam kas soetusmaksumus või neto müügihind (müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud).

Sidusettevõtted

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest omab kontsern 20 – 50% Investeeringud sidusettevõtjate aktsiatesse ja osadesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on korrigeeritud investeeringu summat kontsernile kuuluva osaga sidusettevõtte kasumist (kahjumist) ning elimineeritud omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerumata kasumid ja kahjumid tulenevalt kontserni osalusest sidusettevõttes.

Materiaalne põhivara

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 30 000 krooni ja kasulik tööiga on pikem kui 1 aasta. Põhivara on kajastatud soetusmaksumuses. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Kulumi arvestuses kasutatakse lineaarset arvestusmeetodit. Amortisatsiooninormid määratakse sõltuvalt põhivarade kasulikust tööeest. Vara amortiseeritakse liikide lõikes järgmiselt:

masinad ja seadmed	3 - 6 aastat
muu inventar	2 - 5 aastat.

Maad ei amortiseerita.

Laenukasutuse kulutused, mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega kapitaliseeritakse ehitusperioodi jooksul vara maksumusse.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 30 000 krooni ja kasulik tööiga on pikem kui 1 aasta. Immateriaalseks põhivaraks on arvutiprogrammid jms. Immateriaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Äriühendused, firmaväärtus

Sõltumatute osapoolte vahelisi äriühendusi kajastatakse ostumeetodil. Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel ehk osa soetusmaksumusest, mis tasuti selliste varade eest, mida ei ole võimalik eristada ja arvele võtta.

Firmaväärtust ei amortiseerita, väärtuse kontrollimiseks teostatakse igal bilansipäeval väärtuse test ning juhul kui kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansilisest jääkmaksumusest, hinnatakse firmaväärtuse bilansiline maksumus alla.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohe kasumiaruandes tuluna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, rajatis), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud hooneid amortiseeritakse kuni 100 aastat ja rajatisi amortiseeritakse 50 aastat. Maad ei amortiseerita.

Rendid

Kapitalirendina on kajastatud rendilepingud, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud tulumaksu oma teenitud kasumilt. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2010 aastal on tulumaksumäär 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine oli mõeldud. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date 06.07.2011

Allkiri/signature lup

PKF Estonia, Tallinn

kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Välisvaluutas toimuvate tehingute kajastamine

Välisvaluutas toimuvad tehingud kajastatakse tehingu toimumise päeval kehtiva Eesti Panga valuutakursiga. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes. Välisvaluutas fikseeritud vara ja kohustused on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeva Eesti Panga valuutakursside alusel.

Tulu

Tulu kaupade ja toodangu müügist on näidatud kauba omandiõiguse üleminekul ostjale. Tulu teenuste müügist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressitulu on näidatud tekkepõhiselt.

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslike kohustusi ei kajastata bilansis, nende olemasolul on nende sisu kirjeldatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

- olulist mõju omavad omanikud;
- sidusettevõtted;
- juhtkonna võtmeisikud
- olulist mõju omavate omanike isikute lähedased pereliikmed
- loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted

Tuletisinstrumentid

Katmaks intressimäära kõikumistega seotud riske kasutab ettevõtte tuletisinstrumentina intressimäära SWAP'i, mis kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Õiglane väärtus kajastatakse varana, kui see on positiivne ja kohustusena, kui see on negatiivne. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantskulu või -tuluna.

Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis aruandeaastal esmakordselt 2007 aastal.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansikuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisades.

Alates 01.01.2011 ühines Eesti euroalaga ning seetõttu muutub Eesti ettevõtete arvestus ja esitusvaluuta Eesti kroonidest eurodeks. Muutusi arvestusvaluutas kajastatakse edasiulatuvalt. Eesti kroonides kajastatavad saldod arvestatakse ümber eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määrusega kinnitatud valuutakursist 1 euro = 15,6566 Eesti krooni, mis ühtlasi on kuni eurole üleminekuni kehtinud Eesti Panga ametlik valuutakurss. Saldode ümardamisel tekkinud võimalikud vahed kajastatakse üleminekuaasta aruandeperioodi kasumi või kahjumina. Osakapitali ümberarvestamisel Eesti kroonidest eurodesse võib osutada vajalikuks osakapitali suurendamine või vähendamine, et saavutada äriseadustikus kehtestatud osa täiskordsuse nõue. Osakapitali suurenemise või vähenemise korral kajastatakse tekkinud vahet kirjel Eelmiste perioodide jaotamata kasum.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raha

	31.12.2010	31.12.2009
Raha arveldusarvetel	8 717 104	928 448
Raha tagatisdeposiidil	11 772 000	3 050 000
Kokku	20 489 104	3 978 448

Raha tagatisdeposiidis on SEB panga tagatiskontol omanikega seotud teise ettevõtte teiste osanikega seotud nõuete tagamiseks intressimääraga 4,9%.

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2010	31.12.2009
Ostjatelt laekumata arved	4 652 500	23 301 275
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-60 750	-318 370
Kokku	4 591 750	22 982 905

Lisa 3 Muud lühiajalised ja pikaajalised nõuded

Muud lühiajalised nõuded	31.12.2010	31.12.2009
Lühiajalised laenud	7 396 493	4 789 007
Intressinõuded	5 155 529	3 510 777
Muud nõuded	33 385	240
Kokku	12 585 407	8 300 024

Lühiajalised laenud on antud intressiga 3-12 %

Muud pikaajalised nõuded	31.12.2010	31.12.2009
Pikaajalised laenud omanikega seotud ja muudele isikutele	21 777 667	26 236 667
Pikaajalised laenud sidusettevõtetele	121 686 445	120 428 145
Pikaajalised laenud kokku	143 464 112	146 664 812
Pikaajaliste laenude pikaajalised intressinõuded sidusettevõtetele	5 323 885	4 237 908
Kokku	148 787 997	150 902 720

Seisuga 31.12.2010 on antud pikaajalise laene intressiga 4 - 7 % ja tagastamistähtajad on kuni 2014 aastani. Pikaajaliste intressinõuete tasumise tähtaeg on 2014 aastal.

Seisuga 31.12.2009 antud pikaajaliste laenude intressimäärad olid 4 - 7% ja tagastamise tähtajad on kuni 2013 aastani.

Lisa 4 Varud

	31.12.2010	31.12.2009
Lõpetamata toodang	4 156 417	5 480 915
Valmistoodang	19 106 008	27 845 046
Maa	23 080 119	35 437 722
Materjal, toore, kaup	17 241	0
Kokku	46 359 785	68 763 683

2010. aastal liigitati seoses Tartus Ida tänava viie maja valmishitamise ja rentimisega need kinnisvarainvesteeringuteks summas 65 323 766 krooni (lisa 8). Algselt oli planeeritud Ida tänava korterelamud ehitada korterite müügi eesmärgil.

Lisa 5 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

	Fortuuna Elamu AS	Wolks AS	Hotell Euroopa OÜ	SIA Vallikraavi Real State	Kokku
Osalus 31.12.2009	100%	100%	100%	100%	
Osalus 31.12.2010	0	100%	100%	100%	
Asukoht	Tartu	Tartu	Tartu	Läti Vabariik	
Tegevusala	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Soetamise aasta	1997;2005	2005;2006	2006	2006	
Soetusmaksumus 31.12.2009	6 621	14 800 000	40 000	45 482	14 982 103
Soetusmaksumus 31.12.2010	0	14 800 000	40 000	45 482	14 885 482

Lisa 6 Sidusettevõtete aktsiad ja osad

	Osalus ja hääleõigus(%)		Soetus- maksumus 31.12.2010	Asukoht	Tegevusvaldkond
	31.12.2010	31.12.2009			
AS Baltlink-Valduse	50	50	3 000 000	Tallinn	Kinnisvarahaldus
OÜ Tomladen	32/120	32/120	260 000	Tallinn	Kinnisvarahaldus
AS Ashley	25	25	310 000	Tallinn	Konsultatsioonid
OÜ Ülemiste Ärimaja	30	30	4 266 204	Tallinn	Kinnisvaraarendus
OÜ Turu Ärimaja	50	50	4 080 100	Tartu	Kinnisvarahaldus
OÜ Raadiku Arendus	50	50	1 429 000	Tallinn	Kinnisvarahaldus
OÜ Krause Kinnisvara	50	50	20 000	Tartu	Kinnisvarahaldus
OÜ Loopealse Elamu	1/3	1/3	15 000	Tallinn	Kinnisvarahaldus
OÜ Kosemetsa	50	50	1 464 093	Tallinn	Kinnisvaraarendus
OÜ Ringi Haldus	50	0	20 000	Tallinn	Kinnisvaraarendus
Kokku			14 864 397		

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 06.07.2011
Allkiri/signature
PKF Estonia, Tallinn

	Bilansiline maksumus	Muutused 2010. aastal		Bilansiline maksumus	Osalus sidusettevõtte omakapitalis	
	31.12.2009	Soetamine	Kasum, kahjum	31.12.2010	Erinevused	
AS Baltlink-Valduse	3 856 513	0	244 725	4 101 238	1 904 740	2 196 498
OÜ Tomladen	109 734	0	-3 161	106 573	106 573	0
AS Ashley	4 445	0	-4 445	0	-14 748	14 748
OÜ Ülemiste Ärimaja	10 315 983	204	646 665	10 962 852	15 147 394	-4 184 542
OÜ Turu Ärimaja	0	4 000 100	-4 000 100	0	-1 331 940	1 331 940
OÜ Raadiku Arendus	0	0	0	0	-114 961 329	114 961 329
OÜ Krause Kinnisvara	0	0	0	0	-3 183 750	3 183 750
OÜ Loopealse Elamu	0	0	0	0	-39 040 352	39 040 352
OÜ Kosemetsa	1 464 093	0	-41 316	1 422 777	4 258 684	-2 835 907
OÜ Ringi Haldus		20 000	-1 672	18 328	-247 818	266 146
Kokku	15 750 768	4 020 304	-3 159 304	16 611 768	-137 362 546	-153 974 314

	Bilansiline maksumus	Muutused 2009. aastal		Bilansiline maksumus	Osalus sidusettevõtte omakapitalis	
	31.12.2008	Ümberliigitamine	Kasum, kahjum	31.12.2009	Erinevused	
AS Baltlink-Valduse	3 655 444	0	201 069	3 856 513	1 660 015	2 196 498
OÜ Tomladen	112 867	0	-3 133	109 734	109 734	0
AS Ashley	0	300 000	-295 555	4 445	4 445	0
OÜ Ülemiste Ärimaja	8 142 907	0	2 173 076	10 315 983	12 149 452	-1 833 469
OÜ Turu Ärimaja	0	0	0	0	-1 602 775	1 602 775
OÜ Raadiku Arendus	0	0	0	0	-82 409 832	82 409 382
OÜ Krause Kinnisvara	2 691	0	-2 691	0	-1 184 807	1 184 807
OÜ Loopealse Elamu	0	0	0	0	-25 653 828	25 653 828
OÜ Kosemetsa	0	1 464 093	0	1 464 093	4 300 000	-2 835 907
Kokku	11 913 909	1 764 093	2 072 766	15 750 768	-92 627 146	108 377 914

2010. aastal tehti seoses eurole üleminekul OÜ-sse Ülemiste Ärimaja sissemakse summas 204 krooni, mis on tarvilik osakapitali korrigeerimiseks, osanike osalus ei muutunud.

2010. aastal tehti osanike täiendavad sissemaksed Turu Ärimaja OÜ osakapitali summas 4 000 100 krooni, osalused ei muutunud.

2010 aasta lõpus soetati Ringi Haldus OÜ 50 % osalus, koos osalusega saadi bilansiväline nõue summas 5 383 766 krooni, mis realiseerub projekti lõppedes. Sidusettevõtte soetusega seoses hinnati ettevõtte vara õiglasesse väärtusesse summas 267 818 krooni.

Erinevused investeeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeeringuobjektide omakapitalist vahel:

1. Seisuga 31.12.2010. on AS Baltlink - Valduse erinevus summas 2 196 498 tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 06.07.2011
Allkiri/signature *ku*
PKF Estonia, Tallinn

2. Seisuga 31.12.2010 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjumid OÜ-l Turu Ärimajal 1 331 940 krooni, OÜ-l Krause Kinnisvara 3 183 750 krooni OÜ-l, Raadiku Arendus 114 961 329 krooni, OÜ-l Loopealse Elamu 39 040 352 krooni. Nimetatud ettevõtete kahjumid sisaldavad intressimäära swapi õiglasest väärtusest kajastamisest tulenevaid kahjumeid. Raadiku Arenduse OÜ swapi õiglase väärtus seisuga 31.12.2010 on -224 902 304 krooni, Loopealse Elamu OÜ swapi õiglase väärtus on -128 577 516 krooni, Krause Kinnisvara OÜ swapi õiglase väärtus on -1 253 449 krooni. OÜ Turu Ärimaja swapi õiglase väärtus on -2 503 310 krooni. Seisuga 31.12.2010 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjum AS-l Ashley 14 748 krooni.

3. Seisuga 31.12.2010 koosneb Ülemiste Ärimaja OÜ erinevus 4 184 542 krooni kahest summast: 4 253 696 krooni tuleneb vara hindamisest õiglasest väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -8 438 238 krooni tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Ülemiste Ärimaja näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

4. OÜ Kosemetsa osaluse omakapitalis ja bilansilise väärtuse vahe seisuga 31.12.2010 summas 2 835 907 krooni tuleneb omavahelise tehingu realiseerimata kasumist.

5. Seisuga 31.12.2010 OÜ Ringi Haldus erinevus summas 266 146 tuleneb vara hindamisest õiglasest väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ja 2010 majandusaasta kahjumist.

Lisa 7 Muud aktsiad ja väärtpaberid

Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid	31.12.2010	31.12.2009
Soetamine aruandeaastal	0	1 464 093
Üleshindamine aruandeaastal	0	3 535 907
Õiglase väärtus bilansipäeval	0	5 000 000

Lühiajaliste väärtpaberite õiglase väärtuse aluseks oli bilansipäevajärgne sõltumatute osapoolte vahelise müügitehingu hind.

Pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid	Uusarendus OÜ	Loopealse Arendus OÜ	Kokku
Osalus 31.12.2009	12,5%	12,5%	
Osalus 31.12.2010	12,5%	12,5%	
Asukoht	Pärnu	Tartu	
Tegevusala	Kinnisvarahaldus	Kinnisvarahaldus	
Soetusmaksumus 31.12.2009	3 055 000	5 000	3 060 000
Soetusmaksumus 31.12.2010	3 055 000	5 000	3 060 000

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Hoone struktuuri- komponendid	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	36 703 597	827 170 902	28 261 694	892 136 193
Tütarettevõtte müük		-645 012 244		-645 012 244
Kursivahed	-2 000	0	0	-2 000
Soetusmaksumus 31.12.2009	36 701 597	182 158 658	28 261 694	247 121 949
Ümberliigitamine varudest (lisa 4)	11 730 899	51 227 636	2 365 231	65 323 766
Müük	0	-271 109	0	-271 109
Kursivahed	-400	0	0	-400
Soetusmaksumus 31.12.2010	48 432 096	233 115 185	30 626 925	312 174 206
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-6 202 902	-3 472 544	-9 675 446
Arvestatud kulum	0	-11 410 899	-2 589 288	-14 000 187
Tütarettevõtte müük	0	9 056 663	0	9 056 663
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	0	-8 557 138	-6 061 832	-14 618 970
Arvestatud kulum	0	-6 449 095	-19 710	-6 468 805
Müüdnud vara akumuleerunud kulum	0	41 715	0	41 715
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	0	-14 964 518	-6 081 542	-21 046 060
Jääkmaksumus 31.12.2009	36 701 597	173 601 520	22 199 862	232 502 979
Jääkmaksumus 31.12.2010	48 432 096	218 150 667	24 545 383	291 128 146
Tulud ja kulud kinnisvarainvesteeringutelt	31.12.2010		31.12.2009	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 671 150		71 051 555	
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulu	2 298 950		3 254 681	

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 06.07.2011
Allkiri/signature [signature]
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Masinad, seadmed	Inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	3 192 561	1 631 002	4 823 563
Müük	-177 034	0	-177 034
Soetusmaksumus 31.12.2009	3 015 527	1 631 002	4 646 529
Soetus	1 376 554	4 919 325	6 295 879
Soetusmaksumus 31.12.2010	4 392 081	6 550 327	10 942 408
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-708 308	-653 922	-1 362 230
Arvestatud kulum	-388 596	-328 926	-717 522
Müük	150 482	0	150 482
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-946 422	-982 848	-1 929 270
Arvestatud kulum	-378 073	-552 013	-930 086
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-1 324 495	-1 534 861	-2 859 356
Jääkmaksumus 31.12.2009	2 069 105	648 154	2 717 259
Jääkmaksumus 31.12.2010	3 067 586	5 015 466	8 083 052

Lisa 10 Laenukohustused

31.12.2010	Kohustuste jääk	Sh lühiajaline	Sh pikaajaline	Makse- tähtaeg	Keskmine intressi- määr	Alus- valuuta
Pangalaenu SEB pangast*	126 721 382	10 902 918	115 818 464	2016	3,32%	EUR
Pangalaenu SEB pangast**	64 121 707	3 246 732	60 874 975	2015	3,76%	EUR
Laenu omanikega seotud ettevõtetelt	235 726 000	0	235 726 000	2012-2013	3,00-5,00%	EEK
Laenu sidusettevõtetelt	930 000	930 000	0	2010	3,00%	EEK
Kapitalirendivõlad (lisa 11)	490 153	274 006	216 147	2012	5,13%	EUR
Kokku laenukohustused	427 989 242	15 353 656	412 635 586			

*Pangalaenu SEB pangast saadi hotelli ehitamiseks Laeva 6/Paadi 5 kinnistul.

**Pangalaenu SEB pangast saadi kortermajade ehitamiseks Tartus Ida tänav 1, 1a 3, 3a, 5.

31.12.2009	Kohustuste jääk	Sh lühiajaline	Sh pikaajaline	Makse- tähtaeg	Keskmine intressi- määr	Alus- valuuta
Pangalaenu SEB pangast	130 093 524	13 550 555	116 542 969	2016	3,32%	EUR
Laenu omanikega seotud ettevõtetelt	252 551 000	7 105 000	245 446 000	2012-2013	3,00-5,00%	EEK
Laenu sidusettevõtetelt	1 364 000	1 364 000	0	2010	3,00%	EEK
Kapitalirendivõlad (lisa 11)	750 476	260 322	490 154	2012	5,13%	EUR
Kokku laenukohustused	384 759 000	22 279 877	362 479 123			

Pangalaenu SEB pangast saadi hotelli ehitamiseks Laeva 6/Paadi 5 kinnistul.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date 06.07.2011

Allkiri/signature [signature]

PKF Estonia, Tallinn

Lisa 11 Kapitalirent

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara

Masinad ja seadmed	31.12.2010	31.12.2009
Soetusmaksumus	1 475 017	1 652 051
Kulum	-970 407	-852 437
Jääkmaksumus	504 610	799 614

Kapitalirendikohustused	31.12.2010	31.12.2009
Maksetähtajaga kuni 1 aasta (lisa 10)	274 006	260 322
Maksetähtajaga üle 1 aasta (lisa 10)	216 147	490 154
Kokku	490 153	750 476
Tähtaeg	2012	2012
Intressimäär	5,13 %	5,13 %
Alusvaluuta	EUR	EUR

Lisa 12 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2010	31.12.2009
Käibemaks	331 440	0
Maamaks	7 926	7 926
Maksude ettemaksed kokku	339 366	7 926

Maksuvõlad	31.12.2010	31.12.2009
Käibemaks	79 780	1 294 480
Sotsiaalmaks	164 105	176 809
Üksikisiku tulumaks	89 187	96 300
Ettevõtte tulumaks	650	885
Töötuskindlustusmaksed	20 471	22 221
Kogumispensionimaksed	4 793	1 322
Muud maksud	0	14 324
Kokku	358 986	1 606 341

Lisa 13 Muud võlad

Muud lühiajalised võlad	31.12.2010	31.12.2009
Intressivõlad	29 497 994	24 473 369
Muud viitvõlad	936	252
Kokku	29 498 930	24 473 621

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date 06.07.2011
 Allkiri/signature KAP
 PKF Estonia, Tallinn

Lisa 14 Aktsiakapital

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv	400	400
Aksia nimiväärtus	1 000	1 000

Lisa 15 Müügitulu

Tegevusalade lõikes	2010	2009
Kinnisvara müük	13 835 000	35 083 150
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	12 754 150	71 051 555
Hoonestusprojektide arendus	1 621 548	1 652 212
Inseneritegevus, tehniline nõustamine	1 036 000	1 626 034
Maakleriteenus	1 121 517	0
Muud	347 518	271 757
Kokku	30 715 733	109 684 708

Müügitulu on saadud Eestis.

Lisa 16 Müüdnud toodangu kulu

	2010	2009
Kaubad müügiks	-9 551 899	-25 943 885
Kinnisvara allahindlus	0	-5 643 660
Kinnisvarainvesteeringu halduskulu (lisa 8)	-2 298 950	-3 254 681
Amortisatsioonikulu	-6 537 034	-14 111 747
Palgakulu	-2 272 702	-2 012 402
Muud kulud	-1 321 875	-334 011
Kokku	-21 982 460	-51 300 386

Lisa 17 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2010	2009
Kasum põhivara müügist	190 604	20 060
Saadud leppetrahvid	839 929	1 605 069
Kindlustushüvitis	0	25 117
Muud äritulud	359 090	57 663
Kokku	1 389 623	1 707 909

Muud ärikulud	2010	2008
Riigilõiv	-90 705	-26 660
Viivised, trahvid	0	-14 263
Lepingutasud	0	-60 407
Muud ärikulud	-2 075	0
Kokku	-92 780	-101 330

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date 06.07.2011
Allkiri/signature [signature]
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega	2010		2009	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Sidusettevõtted	936 594	2 142 198	971 113	15 737 637
Omanikega seotud ettevõtted	51 733 978	6 442 034	4 186 121	10 000 982
Kokku	52 670 572	8 584 232	5 157 234	25 738 619
Nõuded seotud osapooltele				
		31.12.2010		31.12.2009
Sidusettevõtted		136 930 740		123 583 207
Omanikega seotud ettevõtted		14 108 025		21 163 519
Kokku		151 038 765		144 746 726
Kohustused seotud osapooltele				
		31.12.2010		31.12.2009
Sidusettevõtted		1 015 666		1 429 607
Omanikega seotud ettevõtted		262 635 322		283 574 005
Kokku		263 650 988		285 003 612

Lisa 19 Laenude tagatised, panditud varad ja käendused

- 1) Kontserni laenude tagatiseks on panditud järgmised varad:
 - hüpoteek Ihaste elamurajooni kinnistutele bilansilise väärtusega 17,5 miljonit krooni (varud);
 - hüpoteek Tallinnas Purde 6 korterelamu müümata osale 1,6 miljonit krooni (varud);
 - hüpoteek kinnistule Laeva6 /Paadi 5 bilansilise väärtusega 193 miljonit krooni (kinnisvarainvesteering);
 - hüpoteek kinnistule Kalda tee 13 Tartus bilansilise väärtusega 11 milj kr (varud);
 - pant Raadiku Arenduse OÜ (sidusettevõtte) osadele;
 - pant Loopealse Elamu OÜ (sidusettevõtte) osadele;
- 2) Kontsern on andnud järgmisi tagatisi, käendusi ja garantiisid:
 - juriidilise isiku garantii Baltlink-Valduse AS (sidusettevõtte) laenule;
 - juriidilise isiku garantii Muuga Betoonelement AS (omanikele kuuluv teine ettevõtte) laenule;
 - juriidilise isiku garantii Ehitusfirma Rand ja Tuulberg AS (omanikele kuuluv teine ettevõtte) laenule;
 - juriidilise isiku garantii Turu Ärimaja OÜ laenule;
 - käendus Uusarendus OÜ laenule 5 miljonit krooni.

Lisa 20 Tingimuslikud kohustused

AS Vallikraavi Kinnisvara on mõnede kinnistute soetamisel enampakkumise teel võtnud soetamisega kaasneva kohustuse hoonestada soetatud kinnistud tähtajaliselt. Kohustuse mittetäitmisel tasub AS Vallikraavi Kinnisvara leppetrahvi, kohustuse tähtaeg on 2015 aastal.

Lisa 21 Emaettevõtte aruanded

Emaettevõtte bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	17 021 126	3 927 811
Aktsiad ja väärtpaberid	0	5 000 000
Nõuded ostjate vastu	2 367 107	1 055 411
Muud lühiajalised nõuded	7 429 878	4 789 247
Viitlaekumised ja ettemaksed	5 697 476	3 652 456
Varud	46 359 785	68 763 683
Käibevara kokku	78 875 372	87 188 608
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14 885 482	14 892 103
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	14 864 397	10 844 093
Muud aktsiad ja väärtpaberid	3 060 000	3 060 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu	0	668 250
Pikaajalised laenunõuded	149 820 033	151 928 756
Kinnisvarainvesteeringud	71 701 933	6 961 080
Materiaalne põhivara	6 843 052	1 400 067
Immateriaalne põhivara	50 378	0
Põhivara kokku	261 225 275	189 754 349
Aktiva (varad) kokku	340 100 647	276 942 957
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	4 450 738	8 729 322
Võlad tarnijatele	428 897	1 163 771
Maksuvõlad	279 206	325 833
Muud võlad	29 238 815	24 427 066
Lühiajalised kohustused kokku	34 397 656	34 645 992
Pikaajalised kohustused	296 817 122	235 166 154
Kohustused kokku	331 214 778	269 812 146
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000
Reservkapital	50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	6 680 811	6 373 818
Aruandeaasta kasum	1 755 058	306 993
Omakapital kokku	8 885 869	7 130 811
Passiva(kohustused ja omakapital) kokku	340 100 647	276 942 957

Emaettevõtte kasumiaruanne
(kroonides)

	2010	2009
Müügitulu	22 097 378	38 828 848
Müüdnud toodangu kulu	-15 481 074	-33 963 682
Brutokasum	6 616 304	4 865 166
Turustuskulud	-816 851	-951 821
Üldhalduskulud	-3 611 050	-3 555 808
Muud äritulud	112 652	72 063
Muud ärikulud	-90 705	-27 647
Ärikasum	2 210 350	401 953
Finantstulud		
Intressitulud	6 133 431	5 365 064
Intressikulud	-6 546 755	-8 880 663
Finantstulu väärtpaperitest	0	3 535 907
Finantskulu aktsiatest	0	-115 268
Finantskulu valuutakursi muutusest	-41 968	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-455 292	-94 960
Kasum enne maksustamist	1 755 058	306 993
Puhaskasum	1 755 058	306 993

Emaettevõtte rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2010	2009
Äritegevus		
Ärikasum	2 210 350	401 953
Materiaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	852 896	605 962
Kinnisvarainvesteeringu kulum	251 311	20 412
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-88 397	-20 060
Äritegevuse nõuete ja ettemaksete muutus	3 989 653	1 765 916
Varude muutus	9 135 791	28 599 425
Äritegevuse kohustuste ja ettemaksete muutus	-718 054	-5 312 473
Makstud intressid	-1 833 587	-603 801
Kokku rahavood äritegevusest	13 799 963	25 457 334
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-6 346 256	0
Materiaalse põhivara müük	0	46 610
Kinnisvarainvesteeringu soetamine	-52 055 659	0
Kinnisvarainvesteeringu müük	420 000	0
Sidusettevõtete soetamine	-4 020 305	0
Tütarettevõtete müük, likvideerimine	6 621	15 000
Antud laenud	-7 780 446	-47 952 702
Antud laenude tagasimaksed	11 063 000	7 509 073
Saadud intressid	675 979	1 783 445
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-58 037 066	-38 598 574
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	69 142 720	71 480 000
Laenude tagasimaksed	-11 551 980	-54 814 822
Kapitalirendi maksete tasumine	-260 322	-259 508
Kokku rahavood finantseerimisest	57 330 418	16 405 670
Rahavood kokku	13 093 315	3 264 430
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 927 811	663 381
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 021 126	3 927 811
Raha ja raha ekvivalentide muutus	13 093 315	3 264 430

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date 06.07.2011
Allkiri/signature *MP*
PKF Estonia, Tallinn

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktsia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2008	400 000	50 000	6 373 818	6 823 818
2009. aasta kasum			306 993	306 993
Saldo 31.12.2009	400 000	50 000	6 680 811	7 130 811
2010. aasta kasum			1 755 058	1 755 058
Saldo 31.12.2010	400 000	50 000	8 435 869	8 885 869

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital
(kroonides)

	Aktsia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2009	400 000	50 000	6 680 811	7 130 811
2010. aasta kasum			1 755 058	1 755 058
Tütar- ja sidusettevõtete bilansiline väärtus			-29 749 879	-29 749 879
Tütar- ja sidusettevõtte väärtus kapitaliosaluse meetodil			112 174 796	112 174 796
Saldo 31.12.2010	400 000	50 000	90 860 786	91 310 786

Aktsionäridele saab teha väljamakseid korrigeeritud konsolideerimata omakapitali summas.

Tegevjuhtkonna allkirjad 2010. aasta majandusaasta aruandele

AS Vallikraavi Kinnisvara tegevjuhtkond on koostanud 2010. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.



Indrek Rentel
Juhatuse liige

06. 07. 2011

AS Vallikraavi Kinnisvara müügitulu vastavalt EMTAK 2010-le

EMTAK	Tegevusala	2010
6810	Enda kinnisvara ost ja müük	13 835 000
6820	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	4 135 795
4110	Hoonestusprojektide arendus	1 621 548
7112	Inseneritegevusega seotud tehniline nõustamine	1 036 000
6831	Kinnisvarabüroo tegevus	1 121 517
7410	Disainerite tegevus	340 000
1812	Muu trükkimine (ehitusjoonised)	7 518
Müügitulu kokku		22 097 378



Indrek Rentel
Juhatuse liige

06.07.

2011

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Vallikraavi Kinnisvara jaotatav kasum 31.12.2010 seisuga on 90 860 786 krooni.

AS Vallikraavi Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride koosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.



Indrek Rentel
Juhatuses liige

06.07. 2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Vallikraavi Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Vallikraavi Kinnisvara ja tema tütarettevõtete (kontsern) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2010, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindluse selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne on oluliste väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse majandusüksuse sisekontrolli, mis on oluline raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel kavandamaks asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte eraldi arvamuse avaldamiseks majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja tehtud hinnangute põhjendatuse ning raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Vallikraavi Kinnisvara kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Rein Ruusalu
Vandeaudiitor nr 261
PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12
06.07.2011



Malle Rannik
Vandeaudiitor nr 128

Aruande elektroonilised kinnitused

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Indrek Rentel	Juhatuse liige	07.07.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	13835000	45.04%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	12754150	41.52%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	1621548	5.28%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	1121517	3.65%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	1036000	3.37%	Ei
Disainerite tegevus	74101	340000	1.11%	Ei
Muu trükkimine	1812	7518	0.02%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7413285
Faks	+372 7413201
E-posti aadress	indrek@vallikraavi.ee
Veebilehe aadress	www.vallikraavi.ee