

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

registrikood: 10051688

tänava/talu nimi, Sõbra 54
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 50106

telefon: +372 7413285

faks: +372 7413201

e-posti aadress: indrek@vallikraavi.ee

veebilehe aadress: www.vallikraavi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 10 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	16
Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 12 Materiaalne põhivara	18
Lisa 13 Immateriaalne põhivara	19
Lisa 14 Laenukohustused	20
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	21
Lisa 16 Kapitalirent	21
Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad	22
Lisa 18 Aktsiakapital	22
Lisa 19 Tulumaks	23
Lisa 20 Müügitulu	23
Lisa 21 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	24
Lisa 22 Turustuskulud	24
Lisa 23 Üldhalduskulud	25
Lisa 24 Tööjõukulud	25
Lisa 25 Muud äritulud	25
Lisa 26 Muud ärikulud	26
Lisa 27 Finantstulud ja -kulud	26
Lisa 28 Seotud osapooled	26
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	28
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	29
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	30
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	31
Lisa 33 Erinevused sidusettevõtete maksumuses	32
Lisa 34 Seotud osapoolte laenuõuded ja kohustused	33

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks oli 2012. aastal kinnisvara-alaste tegevuste osutamine. 2012. aastal alustati Tartus Ladva 5 ja Ladva 6 korterelamute ehitust. Kokku ehitatakse 36 korterit, majade valmimine on planeeritud 2013. aasta oktoobikuusse. Hipodroomi elamurajoonis lhastes müüdi 4 kinnistut I etapi planeeringutest ja II etapi planeeringutest 13 kinnistut seoses Idaringtee ehituskoridori muutusega.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni näitajad:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2012	2011
Omakapitali puhaskasumi tootlus	Puhaskasum / keskmine omakapital	0,15	0,34
Põhivara käibekordaja	Netokäive / põhivara keskmine jääkmaksumus	0,10	0,07
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,46	0,89

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2012. majandusaasta puhaskasumiga 649 899 eurot, kontserni puhaskasum oli 1 143 656 eurot.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2013. aastal lõpetatakse Tartus Ladva tänaval kahe kortermaja ehitus ja alustatakse korterite müügiga. Tartus Kalda teel asuval kinnistul alustatakse ärihoone projekteerimisest.

Ihastes jätkub I etapi kinnistute müük ja jätkatakse lhaste II etapi väljaehitustöödega. Harjumaal Harku vallas Vääna-Jõesuus jätkub detailplaneeringute koostamine.

Alustatakse Tartus Kitsas 5 soetatud elamukrundile kortermaja ehituse planeerimist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 942 457	1 178 088	2
Nõuded ja ettemaksed	5 097 432	2 940 672	3
Varud	3 313 331	3 100 328	5
Kokku käibevara	10 353 220	7 219 088	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 800 895	1 371 674	8
Nõuded ja ettemaksed	8 180 438	9 603 388	3
Kinnisvarainvesteeringud	18 429 590	18 252 788	11
Materiaalne põhivara	617 713	799 423	12
Immateriaalne põhivara	772	1 545	13
Kokku põhivara	29 029 408	30 028 818	
Kokku varad	39 382 628	37 247 906	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	15 654 263	5 849 476	14
Võlad ja ettemaksed	6 787 761	2 220 969	15
Kokku lühiajalised kohustused	22 442 024	8 070 445	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 583 701	20 964 266	14
Kokku pikaajalised kohustused	9 583 701	20 964 266	
Kokku kohustused	32 025 725	29 034 711	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	18
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195	
Realiseerimata kursivahed	-219	-271	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 184 711	5 776 227	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 143 656	2 408 484	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 356 903	8 213 195	
Kokku omakapital	7 356 903	8 213 195	
Kokku kohustused ja omakapital	39 382 628	37 247 906	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	3 098 063	2 244 417	20
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-961 181	-1 160 147	21
Brutokasum (-kahjum)	2 136 882	1 084 270	
Turustuskulud	-45 859	-47 878	22
Üldhalduskulud	-244 950	-233 182	23
Muud äritulud	44 378	62 704	25
Muud ärikulud	-20 910	-37 780	26
Ärikasum (kahjum)	1 869 541	828 134	
Finantstulud ja -kulud	-367 247	1 482 218	27
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	173 008	98 132	27
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 675 302	2 408 484	
Tulumaks	-531 646	0	6,19
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 143 656	2 408 484	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 143 656	2 408 484	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 143 656	2 408 484
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	52	417
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	52	417
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	1 143 708	2 408 901
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	1 142 708	2 408 901

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 869 541	828 134	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	605 737	540 851	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-917	12, 25
Muud korrigeerimised	0	750	
Kokku korrigeerimised	605 737	540 684	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	63 902	-760 952	
Varude muutus	-213 003	-204 102	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	70 618	-234 756	
Makstud intressid	-415 820	-459 719	
Kokku rahavood äritegevusest	1 980 975	-290 711	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-375 069	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	917	12
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-600 000	-13 250	11
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 500 000	0	7, 15
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-247 213	-500	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-16 298	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 800 000	
Antud laenud	-1 905 761	-1 019 430	
Antud laenude tagasimaksed	1 146 205	199 512	
Laekunud intressid	460 391	137 861	
Laekunud dividendid	5 550	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	359 172	713 743	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 034 000	775 430	
Saadud laenude tagasimaksed	-3 593 132	-1 307 846	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-16 196	-21 627	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-450	-375	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 575 778	-554 418	
Kokku rahavood	764 369	-131 386	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 178 088	1 309 492	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	764 369	-131 386	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-18	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 942 457	1 178 088	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	3 196	-688	5 776 221	5 804 294
Aruandeaasta kasum (kahjum)			417	2 408 484	2 408 901
Muud muutused omakapitalis	-5	-1		6	0
31.12.2011	25 560	3 195	-271	8 184 711	8 213 195
Aruandeaasta kasum (kahjum)			52	1 143 656	1 143 708
Makstud dividendid				-2 000 000	-2 000 000
31.12.2012	25 560	3 195	-219	7 328 367	7 356 903

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne 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 muutuste 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.

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude olemusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruandes on esitatud konsolideeritud finantaruanded ja lisad.

Emaettevõtte eraldi bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne on esitatud aruande lisas.

Emaettevõtte eraldi aruannetes on investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Tütarettevõteted 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 tegevuse- ja finantspoliitika üle.

Konsolideerimisel on emaettevõtet ja tütarettevõtteid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud tulud ja kulud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa on näidatud eraldi. Kontserni kuuluvate ettevõtete majandusaruanded on viidud ühtsetele arvetuspõhimõtetetele.

Finantsvarad

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teise osapoole vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeringud sidusettevõtetesse, mida kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

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

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas toimuvad tehingud kajastatakse tehingu toimumise päeval tehingupangas kehtiva kursiga. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes. Välisvaluutas fikseeritud vara ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeva Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest omab kontsern üle 50% või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevuse- ja finantspoliitika üle.

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest omab kontsern 20 - 50%. Investeeringud sidusettevõtte 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 realiseerimata kasumid ja kahjumid tulenevalt kontserni osalusest sidusettevõttes.

Osalusega alla 20 % aktsiatest või osadest loetakse muudeks investeeringuteks (portfelliinvesteeringud).

Nõuded ja ettemaksed

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

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 materiaalsele 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, rajatisi amortiseeritakse 50 aastat. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot 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. Maad ei amortiseerita.

Immateriaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot 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.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3 - 6 aastat
Ehitised	kuni 100 aastat
Rajatised	kuni 50 aastat
Muu inventar	2 - 5 aastat
Immateriaalne põhivara	3 aastat

Rendid

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine oli mõeldud. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud tulumaksu oma teenitud kasumilt. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 2008. aastast on tulumaksumäär 21/79 netodividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Seotud osapooled

Kontserni aruandes loetakse seotud osapoolteks:

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

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Tulud

Tulu kaupade ja toodangu müügist on näidatud kauba omandiõiguse üleminekul ostjale. Tulu teenuste müügist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressi- ja viivisetulu on kajastatud tekkepõhiselt, kui tulu laekumine on tõenäoline ning suurus usaldusväärselt hinnatav.

Tuletisinstrumentid.

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

Bilansipäevajärgsed sündmused.

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	266 742	387 373
Raha arveldusarvetel	266 742	387 373
Tähtajalised hoiused	1 675 715	790 715
Raha tagatisdeposiidil	1 675 715	790 715
Kokku raha	1 942 457	1 178 088

Raha tagatisdeposiidis on omanikega seotud ettevõtte nõuete tagamiseks intressimääraga 4,9 %.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 127 517	1 127 517			
Ostjatelt laekumata arved	1 127 517	1 127 517			
Muud nõuded	12 146 838	3 966 400	3 242 694	4 937 744	
Laenunõuded	11 187 280	3 142 349	3 107 187	4 937 744	
Intressinõuded	959 558	824 051	135 507		
Ettemaksed	3 515	3 515			
Tulevaste perioodide kulud	3 515	3 515			
Kokku nõuded ja ettemaksed	13 277 870	5 097 432	3 242 694	4 937 744	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 106 852	843 553	263 299		
Ostjatelt laekumata arved	1 126 265	862 966	263 299		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-19 413	-19 413			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81 105	81 105			6
Muud nõuded	11 352 141	2 012 052	4 552 345	4 787 744	
Laenunõuded	10 434 395	1 459 304	4 187 347	4 787 744	
Intressinõuded	917 746	552 748	364 998		
Ettemaksed	3 962	3 962			
Tulevaste perioodide kulud	3 962	3 962			
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 544 060	2 940 672	4 815 644	4 787 744	

Laenude intressimäärad on 3-10%, tagastamise tähtaeg kuni 2038 ja alusvaluuta EUR.

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 127 517	1 126 265	
Ostjatelt laekumata arved	1 127 517	1 126 265	3
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-19 413	3
Kokku nõuded ostjate vastu	1 127 517	1 106 852	
	2012	2011	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-19 413	-3 883	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-19 413	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	19 413	3 883	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	0	-19 413	3

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tooraine ja materjal	0	693
Materjal	0	693
Lõpetamata toodang	629 571	530 063
Lõpetamata kinnisvaraprojektid müügiks	629 571	530 063
Valmistoodang	978 002	1 094 484
Valmis kinnisvaraobjektid müügiks	978 002	1 094 484
Müügiks ostetud kaubad	1 705 758	1 475 088
Maa müügiks	1 705 758	1 475 088
Kokku varud	3 313 331	3 100 328

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	531 646	0	0
Käibemaks	5 520	81 105	0
Üksikisiku tulumaks	6 092	0	4 354
Erisoodustuse tulumaks	44	0	41
Sotsiaalmaks	11 234	0	8 390
Kohustuslik kogumispension	660	0	414
Töötuskindlustusmaksed	1 153	0	1 035
Maamaks	453	0	0
Intress	20	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	556 822	81 105	14 234

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10566458	AS Wolks	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
11280161	OÜ Hotell Euroopa	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
40003881890	SIA Real Estate Vallikraavi	Läti	kinnisvaraarendus	100	100
12309984	Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ	Eesti	kinnisvarahaldus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	31.12.2012
AS Wolks	945 892	0	945 892
OÜ Hotell Euroopa	2 556	0	2 556
SIA Real Estate Vallikraavi	2 907	0	2 907
OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus	0	2 556	2 556
Kokku	951 355	2 556	953 911

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus	100	04.07.2012	2 556

Aruandeaastal sõlmiti AS Wolks aktsiate müügiks kokkulepe, mille alusel laekus ettemaksuna 1 500 000 eurot. Vt. lisa 15 Tütarettevõtete aktsiad ja osad soetusmaksumuses kajastuvad emaettevõtte konsolideerimata bilansis.

Lisa 8 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 800 575	1 160 317	9
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	320	211 357	10
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 800 895	1 371 674	

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10203365	AS Baltlink-Valduse	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
10636667	OÜ Tomladen	Eesti	Kinnisvarahaldus	26.67	26.67
11125609	AS Ashley	Eesti	Konsultatsioonid	25	25
10716254	OÜ Ülemiste Ärimaja	Eesti	Kinnisvaraarendus	30	30
11263719	OÜ Turu Ärimaja	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11149490	OÜ Raadiku Arendus	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11537817	OÜ Krause Kinnisvara	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11203870	OÜ Loopealse Elamu	Eesti	Kinnisvarahaldus	33.33	33.33
11841567	OÜ Kosemetsa	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
11249122	OÜ Ringi Haldus	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
11134301	OÜ Uusarendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	18.75	25
12137365	OÜ K & L Arendus	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	33.33
11587675	OÜ Kooliarendus	Eesti	Kinnisvarahaldus	0	20
12167355	OÜ SPV Invest	Eesti	Kinnisvarahaldus	20	0

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2011	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2012
AS Baltlink-Valduse	274 193		10 492		284 685
OÜ Tomladen	6 626		-139		6 487
AS Ashley	0		-6 631	9 000	2 369
OÜ Ülemiste Ärimaja	790 265		148 923		939 188
OÜ Turu Ärimaja	0		-111 382	230 000	118 618
OÜ Raadiku Arendus	0		0		0
OÜ Krause Kinnisvara	0		0		0
OÜ Loopealse Elamu	0		0		0
OÜ Kosemetsa	88 780		-3 481		85 299
OÜ Ringi Haldus	0		0		0
OÜ Uusarendus	0	16 213	-66 142	211 037	161 108
OÜ K & L Arendus	0	1 000	-1 000		0
OÜ Kooliarendus	0		202 821		202 821
OÜ SPV Invest	453		-453		0
Kokku	1 160 317	17 213	173 008	450 037	1 800 575

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ K & L Arendus	33	26.03.2012	1 000
OÜ Uusarendus	6	09.11.2012	16 213

Muude muutustena on kajastatud AS Ashley ja OÜ Turu Ärimaja aktsia- ja osakapitali suurendamine ja OÜ Uusarendus ümberliigitamine muudest finantsinvesteeringutest sidusettevõtjaks. Vt. Lisa 10.

2012. aastal ühines SPV Invest oma 100%-lise tütaretevõttega OÜ Kooliarendus. OÜ kooliarendus oli ühendav ettevõtte ja SPV Invest kui ühendatav ettevõtte lõppes.

Erinevused sidusettevõtjate bilansiliste maksumuste ja osaluste sidusettevõtjate omakapitalis vahel on toodud lisas 33.

Lisa 10 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2010	195 570	195 570	
Soetamine	15 787	15 787	
31.12.2011	211 357	211 357	
Muud	-211 037	-211 037	9
31.12.2012	320	320	

Seisuga 31.12.2011 kuulus AS-le Vallikraavi Kinnisvara 3/16 OÜ Uusarendus osadest. 2012 aastal soetati juurde 1/16 osalust ning edaspidi kajastatakse ettevõtet sidusettevõtteks.

Lisa 11 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 095 375	16 856 193	19 951 568
Akumuleeritud kulum	0	-1 345 088	-1 345 088
Jääkmaksumus	3 095 375	15 511 105	18 606 480
Ostud ja parendused	0	13 250	13 250
Amortisatsioonikulu	0	-434 445	-434 445
Umberklassifitseerimised	66 705	0	66 705
Muud muutused	798	0	798
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 162 878	16 869 443	20 032 321
Akumuleeritud kulum	0	-1 779 533	-1 779 533
Jääkmaksumus	3 162 878	15 089 910	18 252 788
Ostud ja parendused	0	600 000	600 000
Amortisatsioonikulu	0	-423 255	-423 255
Muud muutused	57	0	57
31.12.2012			
Soetusmaksumus	3 162 935	17 469 443	20 632 378
Akumuleeritud kulum	0	-2 202 788	-2 202 788
Jääkmaksumus	3 162 935	15 266 655	18 429 590

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 839 390	1 568 566
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 987	-26 006

Lisa 12 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	280 705	6 880	411 762	699 347	699 347
Akumuleeritud kulum	-84 650	-6 291	-91 805	-182 746	-182 746
Jääkmaksumus	196 055	589	319 957	516 601	516 601
Ostud ja parendused	13 387	6 956	368 112	388 455	388 455
Amortisatsioonikulu	-40 730	-2 630	-62 273	-105 633	-105 633
31.12.2011					
Soetusmaksumus	289 015	13 836	779 874	1 082 725	1 082 725
Akumuleeritud kulum	-120 303	-8 921	-154 078	-283 302	-283 302
Jääkmaksumus	168 712	4 915	625 796	799 423	799 423
Amortisatsioonikulu	-37 503	-2 318	-141 889	-181 710	-181 710
31.12.2012					
Soetusmaksumus	289 015	6 956	779 874	1 075 845	1 075 845
Akumuleeritud kulum	-157 806	-4 359	-295 967	-458 132	-458 132
Jääkmaksumus	131 209	2 597	483 907	617 713	617 713

Müüdud materiaalne põhivara müügihinna

	2012	2011
Masinad ja seadmed	0	917
Transpordivahendid	0	917
Kokku	0	917

Lisa 13 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 220	3 220
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	3 220	3 220
Amortisatsioonikulu	-772	-772
Muud muutused	-903	-903
31.12.2011		
Soetusmaksumus	2 317	2 317
Akumuleeritud kulum	-772	-772
Jääkmaksumus	1 545	1 545
Amortisatsioonikulu	-773	-773
31.12.2012		
Soetusmaksumus	2 317	2 317
Akumuleeritud kulum	-1 545	-1 545
Jääkmaksumus	772	772

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen sidusettevõttelt	759 438	759 438			3%; 8%	EUR	2013	
Laen omanikega seotud ettevõtelt	13 446 352	13 446 352			3 - 5 %	EUR	2013	
Järelmaksukohustus	75	75				EUR	2013	
Lühiajalised laenud kokku	14 205 865	14 205 865						
Pikaajalised võlakirjad								
Pangalaen*	3 683 116	244 936	3 438 180		2,707 %	EUR	2015	
Pangalaen**	6 464 615	1 069 620	5 394 995		6 kuu EURIBOR + 0,8%	EUR	2016	
Pangalaen***	286 102	95 367	190 735		2,987 %	EUR	2015	
Pangalaen****	591 000	36 000	555 000		3,08 %	EUR	2015	
Pikaajalised võlakirjad kokku	11 024 833	1 445 923	9 578 910					
Kapitalirendikohustused kokku	7 266	2 475	4 791					16
Laenukohustused kokku	25 237 964	15 654 263	9 583 701					

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen sidusettevõttelt	59 438	59 438			3 %	EUR	2011	
Laenud omanikega seotud ettevõtelt	4 540 923	4 540 923			3 - 5 %	EUR	2012	
Järelmaksukohustus	525	525				EUR	2011	
Lühiajalised laenud kokku	4 600 886	4 600 886						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen*	7 412 590	929 524	6 483 066		3,32 %	EUR	2016	
Pangalaen**	3 890 620	207 504	3 683 116		3,76 %	EUR	2015	
Pangalaen***	381 470	95 367	286 103		4,22 %	EUR	2013	
Laen omanikega seotud ettevõtelt	10 504 715		10 504 715		3 - 5 %	EUR	2013	
Pikaajalised laenud kokku	22 189 395	1 232 395	20 957 000					
Kapitalirendikohustused kokku	23 461	16 195	7 266					16
Laenukohustused kokku	26 813 742	5 849 476	20 964 266					

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

** Pangalaen SEB pangast saadi kortermajade ehituseks Tartus Ida tänav 1, 1a, 3, 3a, 5.

*** Pangalaen SEB pangast saadi Tartus Oksa ja Ladva tänava väljaehituseks.

**** Pangalaen Swedpangast väljarenditud kinnistute soetuseks võetud laen tütaretevõttes.

Kontserni laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kontserni kinnistutele ja on seatud pant Turu Ärimaja OÜ, Loopealse Elamu OÜ, Kooliarendus OÜ (sidusettevõtted) osadele.

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	122 143	122 143			
Võlad töövõtjatele	19 428	19 428			
Maksuvõlad	556 822	556 822			6
Muud võlad	4 551 489	4 551 489			
Intressivõlad	2 551 430	2 551 430			
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000			
Muud viitvõlad	59	59			
Saadud ettemaksed	1 504 000	1 504 000			
Tulevaste perioodide tulud	4 000	4 000			
Muud saadud ettemaksed	1 500 000	1 500 000			7
Intressivõlg SWAP-i tehingust	33 879	33 879			
Kokku võlad ja ettemaksed	6 787 761	6 787 761			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	73 503	73 503			
Võlad töövõtjatele	12 153	12 153			
Maksuvõlad	14 234	14 234			6
Muud võlad	2 100 683	2 100 683			
Intressivõlad	2 098 161	2 098 161			
Muud viitvõlad	2 522	2 522			
Intressivõlg SWAP-i tehingust	20 396	20 396			
Kokku võlad ja ettemaksed	2 220 969	2 220 969			

Lisa 16 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Masinad ja seadmed	7 266	2 475	4 791		6 kuu EURIBOR + 2%	EUR	2015	
Kapitalirendikohustused kokku	7 266	2 475	4 791					14

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Masinad ja seadmed	13 814	13 814			5,13 %	EUR	2012	
Masinad ja seadmed	9 647	2 381	7 266		6 kuu EURIBOR + 2%	EUR	2015	
Kapitalirendikohustused kokku	23 461	16 195	7 266					14

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Masinad ja seadmed	10 264	26 338
Kokku	10 264	26 338

Lisa 17 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	5 789 410	6 465 922
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 538 957	1 718 789
Kokku tingimuslikud kohustused	7 328 367	8 184 711

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

Lisa 18 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 19 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2012		2011	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 000 000	531 646	0	0
Eesti	2 000 000	531 646	0	0
Kokku	2 000 000	531 646	0	0

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 098 063	2 244 417
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 098 063	2 244 417
Kokku müügitulu	3 098 063	2 244 417
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	1 839 390	1 575 468
Kinnisvara müük	1 189 500	524 417
Hoonestusprojektide arendus	61 585	36 102
Insenertegevus, tehniline nõustamine	1 062	27 832
Maakleriteenus	0	77 397
Muud tegevused	6 526	3 201
Kokku müügitulu	3 098 063	2 244 417

Lisa 21 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-203 801	-469 078
Energia	-14 941	-6 654
Elektrienergia	-2 101	0
Soojusenergia	-5 725	0
Kütus	-7 115	-6 654
Alltöövõtutööd	-13 802	-10 572
Transpordikulud	-12 083	-15 874
Lähetuskulud	-114	0
Koolituskulud	-618	-923
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 171	-8 356
Tööjõukulud	-111 534	-109 954
Amortisatsioonikulu	-562 943	-489 774
Muud	-29 174	-48 962
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-961 181	-1 160 147

Lisa 22 Turustuskulud (eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-15 190	-13 926
Energia	-983	-1 248
Kütus	-983	-1 248
Transpordikulud	-1 993	-1 882
Mitmesugused bürookulud	-1 184	-2 004
Koolituskulud	0	-43
Tööjõukulud	-17 063	-20 590
Reklaam	-4 269	-6 248
Muud	-5 177	-1 937
Kokku turustuskulud	-45 859	-47 878

Lisa 23 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Üür ja rent	-49 905	-47 659
Energia	-4 434	-4 509
Kütus	-4 434	-4 509
Transpordikulud	-5 897	-2 699
Mitmesugused bürookulud	-6 448	-9 252
Lähetuskulud	-101	-17
Koolituskulud	-444	-1 248
Tööjõukulud	-99 910	-67 738
Amortisatsioonikulu	-42 794	-51 076
Muud	-30 462	-45 221
Erisoodustuskulud	-4 555	-3 763
Kokku üldhalduskulud	-244 950	-233 182

Lisa 24 Tööjõukulud

(eurodes)

	2012	2011
Palgakulu	-169 284	-146 689
Sotsiaalmaksud	-59 223	-51 592
Kokku tööjõukulud	-228 507	-198 281
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

Lisa 25 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	917	12
Trahvid, viivised ja hüvitised	44 378	57 425	
Muud	0	4 362	
Kokku muud äritulud	44 378	62 704	

Lisa 26 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Trahvid, viivised ja hüvitised	-7 354	-22 775
Riigilõiv	-1 964	-1 274
Lepingu garantiitasud	-11 409	-8 041
Muud	-183	-5 690
Kokku muud ärikulud	-20 910	-37 780

Lisa 27 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	173 008	98 132	9
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	0	1 770 629	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	0	1 770 629	
Intressitulud	507 551	523 803	
Intressitulu laenudelt	507 551	523 803	
Intressikulud	-766 656	-705 614	
Intressikulu laenudelt	-766 074	-704 355	
Intressikulu kapitalirendilt	-582	-1 259	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	24	
Muud finantstulud ja -kulud	5 550	0	
Arvestuslik kasum, kahjum intressimäära SWAP lepingust	-113 692	-106 624	
Kokku finantstulud ja -kulud	-194 239	1 580 350	

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	10 538 726	798 004	9 279 387	65 933
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	927 688	16 078 494	905 052	17 128 266

2012	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	64 031	36 928
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 050	5 598
2011	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	60 413	41 203
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 432	79 187

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2012	2011
Arvestatud tasu	37 548	29 841

Täpsem informatsioon nõuetes ja kohustustes sisalduvate laenude ja intresside kohta on toodud lisas 34.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Varad		
Käibevara		
Raha	1 909 413	1 160 475
Nõuded ja ettemaksed	5 464 039	2 286 697
Varud	3 313 331	3 100 328
Kokku käibevara	10 686 783	6 547 500
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 371 990	2 113 220
Nõuded ja ettemaksed	8 247 646	10 545 634
Kinnisvarainvesteeringud	4 586 673	4 624 719
Materiaalne põhivara	277 716	363 564
Immateriaalne põhivara	772	1 545
Kokku põhivara	15 484 797	17 648 682
Kokku varad	26 171 580	24 196 182
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	14 548 644	4 919 952
Võlad ja ettemaksed	6 737 040	2 192 739
Kokku lühiajalised kohustused	21 285 684	7 112 691
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	3 633 706	14 481 200
Kokku pikaajalised kohustused	3 633 706	14 481 200
Kokku kohustused	24 919 390	21 593 891
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	573 536	539 155
Aruandeaasta kasum (kahjum)	649 899	2 034 381
Kokku omakapital	1 252 190	2 602 291
Kokku kohustused ja omakapital	26 171 580	24 196 182

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu	1 887 942	1 303 497
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-451 102	-740 992
Brutokasum (-kahjum)	1 436 840	562 505
Turustuskulud	-44 323	-47 878
Üldhalduskulud	-235 365	-226 868
Muud äritulud	320	5 279
Muud ärikulud	-21 046	-37 780
Äri kasum (kahjum)	1 136 426	255 258
Finantstulud ja -kulud	45 119	1 779 123
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 181 545	2 034 381
Tulumaks	-531 646	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	649 899	2 034 381

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 136 426	255 258
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	124 666	132 728
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	-917
Muud korrigeerimised	0	750
Kokku korrigeerimised	124 666	132 561
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	97 536	-273 094
Varude muutus	-213 003	-204 102
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	36 356	45 231
Makstud intressid	-166 828	-154 702
Kokku rahavood äritegevusest	1 015 153	-198 848
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-6 957
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	917
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-13 250
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 556	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1 500 000	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-247 213	-500
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-16 298
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	0	1 800 000
Antud laenud	-2 093 771	-1 961 676
Antud laenude tagasimaksed	1 276 215	199 512
Laekunud intressid	514 363	137 763
Laekunud dividendid	5 550	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	952 588	139 511
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 433 000	381 470
Saadud laenude tagasimaksed	-2 635 157	-227 504
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-16 196	-21 627
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-450	-375
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 218 803	131 964
Kokku rahavood	748 938	72 627
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 160 475	1 087 848
Raha ja raha ekvivalentide muutus	748 938	72 627
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 909 413	1 160 475

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	25 565	3 196	539 150	567 911
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	25 565	3 196	539 150	567 911
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 034 381	2 034 381
Muud muutused omakapitalis	-5	-1	5	-1
31.12.2011	25 560	3 195	2 573 536	2 602 291
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-1 901 864	-1 901 864
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			7 554 750	7 554 750
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011	25 560	3 195	8 226 422	8 255 177
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	25 560	3 195	2 573 536	2 602 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)			649 899	649 899
Makstud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2012	25 560	3 195	1 223 435	1 252 190
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 371 670	-2 371 670
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			8 520 620	8 520 620
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2012	25 560	3 195	7 372 385	7 401 140

Aktsionäridele saab teha väljamakseid korrigeeritud konsolideerimata omakapitali summas.

Lisa 33. Erinevused investeeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeeringuobjektide omakapitalist vahel:

	Bilansiline maksumus 31.12.2012	Osalus sidusettevõtte omakapitalis	Erinevused
AS Baltlink-Valduse	284 685	144 302	140 383
OÜ Tomladen	6 487	6 487	0
AS Ashley	2 369	2 369	0
OÜ Ülemiste Ärimaja	939 188	1 292 861	-353 673
OÜ Turu Ärimaja	118 618	118 618	0
OÜ Raadiku Arendus	0	9 934 376	-9 934 376
OÜ Krause Kinnisvara	0	27 077	-27 077
OÜ Loopealse Elamu	0	-5 532 877	5 532 877
OÜ Kosemetsa	85 299	266 547	-181 248
OÜ Ringi Haldus	0	-27 960	27 960
OÜ Uusarendus	161 108	-61 586	222 694
OÜ K & L Arendus	0	-104 781	104 781
OÜ Kooliarendus	202 821	-162 540	365 361
Kokku	1 800 575	5 902 893	-4 102 318

1. Seisuga 31.12.2012. tuleneb AS Baltlink-Valduse erinevus summas 140 383 eurot vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

2. Seisuga 31.12.2012 koosneb Ülemiste Ärimaja OÜ erinevus 353 673 eurot kahest summast: 271 861 eurot tuleneb vara väärtuse hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -625 535 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Ülemiste Ärimaja OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

3. Seisuga 31.12.2012 koosneb Raadiku Arenduse OÜ erinevus 9 934 376 eurot kahest summast: 18 527 223 eurot, millega viidi ettevõtte kinnisvarainvesteeringu arvestus õiglasesse väärtusesse ja -8 592 848 eurot, mis on eelmiste perioodide näitamata kahjum.

4. Seisuga 31.12.2012 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjum OÜ-l Krause Kinnisvara 27 077 eurot.

5. Seisuga 31.12.2012 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjum OÜ-l Loopealse Elamu 5 532 877 eurot.

6. Seisuga 31.12.2012 tuleneb OÜ Kosemetsa omakapitali osaluse ja bilansilise väärtuse vahe summas 181 248 eurot omavahelise tehingu realiseerimata kasumist.

7. Seisuga 31.12.2012 OÜ Ringi Haldus erinevus summas 27 960 eurot tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel summas 24 254 eurot ja näitamata kahjumist summas 3 706 eurot.

8. Seisuga 31.12.2012 OÜ Uusarendus erinevus summas 222 694 eurot tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

9. Seisuga 31.12.2012 OÜ K & L Arendus summas 104 781 eurot näitamata kahjumist summas 105 781 eurot, millest on lahutatud investeering osakapitali summas 1000 eurot.

10. Seisuga 31.12.2012 OÜ Kooliarendus erinevus summas 365 361 eurot tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel summas 162 540 eurot ja soetamisel saadud kasum summas 139 336 eurot ja kapitaliosaluse meetodil saadud kasumist summas 63 485 eurot.

Lisa 34. Laenuõuded ja -kohustused, intressinõuded ja -kohustused seotud osapooltele, intressitulu ja -kulu seotud osapoolte laenudest.

	31.12.2012		31.12.2011	
	Laenuõuded	Laenukohustused	Laenuõuded	Laenukohustused
Sidusettevõtjad	9 761 103	759 438	8 512 080	59 438
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	865 428	13 446 352	865 428	15 045 637

	31.12.2012		31.12.2011	
	Intressinõuded	Intressikohustused	Intressinõuded	Intressikohustused
Sidusettevõtjad	748 903	9 931	766 387	5 019
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	59 889	2 535 803	31 650	2 081 814

	2012		2011	
	Intressitulu	Intressikulu	Intressitulu	Intressikulu
Sidusettevõtjad	398 859	28 603	305 910	1 189
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	28 239	594 473	17 309	361 995

Seotud osapooltelt saadud laenud ja seotud osapooltele antud laenud on seotud kinnisvarainvesteeringute soetamise omafinantseeringutega.

Laenude intressimäärad on toodud lisades 3 ja 14.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2013

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	28.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise 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 sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

28.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	28.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 184 711
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 143 656
Kokku	7 328 367
Jaotamine	
Dividendideks	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 328 367
Kokku	7 328 367

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1189500	63.01%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	629269	33.33%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	61585	3.26%	Ei
Mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	7739	6410	0.34%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	1062	0.06%	Ei
Arvepidamine, raamatupidamine ja auditeerimine; maksualane nõustamine	6920	116	0.01%	Ei

Sidevahendid

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