

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

registrikood: 10051688

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

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 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	12
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Varud	13
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 10 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 11 Muud nõuded	15
Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 13 Materiaalne põhivara	17
Lisa 14 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 15 Kapitalirent	18
Lisa 16 Laenukohustused	19
Lisa 17 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 19 Aktsiakapital	20
Lisa 20 Müügitulu	21
Lisa 21 Muud äritulud	21
Lisa 22 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 23 Tööjõukulud	22
Lisa 24 Muud ärikulud	22
Lisa 25 Finantstulud ja -kulud	22
Lisa 26 Seotud osapooled	22
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 31 Sidusettevõtete erinevused	28
Lisa 32 Seotud osapoolte laenud ja intressid	29

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks oli 2011. aastal kinnisvara-alaste tegevuste osutamine. 2011. majandusaastal lõpetati Tallinnas Purde tänav 6 asuva korterelamu korterite müük. Aktiviseerunud on huvi Ihaste elamurajooni kruntide vastu, mille tulemusel müüdi üks krunt ning läbirääkimised käivad järgmiste osas. Ehitati välja Ladva ja Oksa tänav ning Ladva tänavale planeeritavatele majade kommunikatsioonid.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni näitajad:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2011	2010
Omakapitali puhaskasumi tootlus	Puhaskasum / keskmine omakapital	0,34	-0,03
Põhivara käibekordaja	Netokäive / põhivara keskmine jääkmaksumus	0,07	0,07
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,89	1,68

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2011. majandusaasta puhaskasumiga 2 034 381 eurot, kontserni puhaskasum oli 2 408 484 eurot.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2012. aastal on plaanis alustada Tartus Ladva tänaval kahe esimese kortermaja ehitusega, projektid on valmis ja ehitusload on olemas. Tartus Kalda teel asuval kinnistul on kehtestatud uus detailplaneering, kuid sobivate klientide puudumisel on arendus hetkel peatatud. Ihastes jätkub I etapi kinnistute müük ja jätkatakse Ihaste II etapi väljaehitustöödega. Harjumaal Harku vallas Vääna-Jõesuus jätkub detailplaneeringute koostamine. Oodatakse Kosemetsas asuvate kinnistute detailplaneeringute kehtestamist, mille järel taotletakse ehitusluba ja alustatakse ehitustegevusega. Pärnus Ringtee 60 projekti koostamine plaanitakse lõpetada 2012. aasta esimesel poolel ning alustatakse Pärnu Linnavalitsuselt ehitusloa taotlemisega.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 178 088	1 309 492	2
Nõuded ja ettemaksed	2 940 672	1 123 745	3
Varud	3 100 328	2 962 930	6
Kokku käibevara	7 219 088	5 396 167	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 371 674	1 257 255	7
Nõuded ja ettemaksed	9 603 388	9 611 869	3
Kinnisvarainvesteeringud	18 252 788	18 606 480	12
Materiaalne põhivara	799 423	516 601	13
Immateriaalne põhivara	1 545	3 220	14
Kokku põhivara	30 028 818	29 995 425	
Kokku varad	37 247 906	35 391 592	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 849 476	981 277	16
Võlad ja ettemaksed	2 220 969	2 233 800	17
Kokku lühiajalised kohustused	8 070 445	3 215 077	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 964 266	26 372 221	16
Kokku pikaajalised kohustused	20 964 266	26 372 221	
Kokku kohustused	29 034 711	29 587 298	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiikapital nimiväärtuses	25 560	25 565	19
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 196	
Realiseerimata kursivahed	-271	-688	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 776 227	5 964 538	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 408 484	-188 317	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	8 213 195	5 804 294	
Kokku omakapital	8 213 195	5 804 294	
Kokku kohustused ja omakapital	37 247 906	35 391 592	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	2 244 417	1 963 093	20
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 160 147	-1 404 935	22
Brutokasum (-kahjum)	1 084 270	558 158	
Turustuskulud	-47 878	-52 206	
Üldhalduskulud	-233 182	-234 697	
Muud äritulud	62 704	88 813	21
Muud ärikulud	-37 780	-5 930	24
Ärikasum (kahjum)	828 134	354 138	
Finantstulud ja -kulud	1 482 218	-340 539	25
Kasum (kahjum) investeringutelt sidusettevõtjatesse	98 132	-201 916	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 408 484	-188 317	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 408 484	-188 317	
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 408 484	-188 317	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 408 484	-188 317
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	417	280
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	417	280
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	2 408 901	-188 037
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	2 408 901	-188 037

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	828 134	354 138	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	540 851	472 875	12,13,14
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-917	-12 182	13
Muud korrigeerimised	750	0	
Kokku korrigeerimised	540 684	460 693	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-760 952	1 411 533	
Varude muutus	-204 102	583 884	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-234 756	-399 298	
Makstud intressid	-459 719	-438 419	
Kokku rahavood äritegevusest	-290 711	1 972 531	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-375 069	-405 600	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	917	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-13 250	-3 326 963	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	26 843	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-500	-256 944	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-16 298	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 800 000	0	
Antud laenud	-1 019 430	-496 878	
Antud laenude tagasimaksed	199 512	707 055	
Laekunud intressid	137 861	75 249	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	713 743	-3 677 238	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	775 430	4 463 763	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 307 846	-1 687 193	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-21 627	-16 638	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-375	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-554 418	2 759 932	
Kokku rahavood	-131 386	1 055 225	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 309 492	254 269	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-131 386	1 055 225	
Valuutakursside muutuste mõju	-18	-2	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 178 088	1 309 492	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	3 196	-968	5 964 538	5 992 331
Aruandeaasta kasum (kahjum)			280	-188 317	-188 037
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2011. 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.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro, mis oli eurole üleminekuni kehtinud Eesti Panga ametlik valuutakurs.

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 sidusettevõtetele kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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 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 õiglases väärtuses, v.a. nõuded teise osapoole vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeringud sidusettevõtetele, 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 rahavoogudes aruandes on näidatud raha kassas, arvelduskontodel ja ülikviidsetel 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 Keskpanga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases 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

Tütarettevõtetele 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.

Sidusettevõtetele loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiastest ja osadest omab kontsern 20 - 50%. Investeeringud sidusettevõtete aktsiastesse 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 % aktsiastest 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, rajatise amortiseeritakse 50 aastat. Maad ei amortiseerita.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 1917,35 eurot (30 000 eesti 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. Maad ei amortiseerita.

Laenukasutuse kulutused, mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega kapitaliseeritakse ehitusperioodi jooksul vara maksumusse. Immateriaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 1917,35 eurot (30 000 eesti 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.

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 erisoodustuselt, 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.

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 tuletisinstrumentina 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 ilmsid 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Arvelduskontod	387 373	557 124
Raha arveldusarvetel	387 373	557 124
Tähtajalised hoiused	790 715	752 368
Raha tagatisdeposiidil	790 715	752 368
Kokku raha	1 178 088	1 309 492

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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 106 852	396 049	4
Ostjatelt laekumata arved	1 126 265	399 932	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-19 413	-3 883	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	81 105	21 689	5
Muud nõuded	11 352 141	10 313 641	11
Laenunõuded	10 434 395	9 641 751	
Intressinõuded	917 746	669 756	
Muud nõuded	0	2 134	
Ettemaksed	3 962	4 235	
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 544 060	10 735 614	

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	1 126 265	399 932	
Ostjatelt laekumata arved	1 126 265	399 932	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-19 413	-3 883	
Kokku nõuded ostjate vastu	1 106 852	396 049	3
	2011	2010	Lisa nr
Ebatõenäoliselt laekuvad arved			
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi alguses	-3 883	-20 346	
Laekunud ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-19 413	-3 883	
Lootusetuks tunnistatud nõuded	3 883	20 346	
Ebatõenäoliselt laekuvad arved perioodi lõpuks	-19 413	-3 883	3

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	81 105	0	21 183	5 099
Üksikisiku tulumaks	0	4 354	0	5 700
Erisoodustuse tulumaks	0	41	0	42
Sotsiaalmaks	0	8 390	0	10 488
Kohustuslik kogumispension	0	414	0	306
Töötuskindlustusmaksed	0	1 035	0	1 308
Maamaks	0	0	506	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81 105	14 234	21 689	22 943

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	693	1 102
Lõpetamata toodang	530 063	265 644
Lõpetamata kinnisvaraprojektid müügiks	530 063	265 644
Valmistoodang	1 094 484	1 221 096
Valmis kinnisvaraobjektid müügiks	1 094 484	1 221 096
Müügiks ostetud kaubad	1 475 088	1 475 088
Maa müügiks	1 475 088	1 475 088
Kokku varud	3 100 328	2 962 930

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	1 160 317	1 061 685	9
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	211 357	195 570	10
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 371 674	1 257 255	

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10566458	AS Wolks	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
11280161	OÜ Hotell Euroopa	Eesti	kinnisvaraarendus	100	100
40003881890	SIA Real Estate Vallikraavi	Läti	kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	31.12.2011
AS Wolks	945 892	945 892
OÜ Hotell Euroopa	2 556	2 556
SIA Real Estate Vallikraavi	2 907	2 907
Kokku	951 355	951 355

Tütarettevõtete väärtused sisalduvad emaettevõtte konsolideerimata aruannetes.

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
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	kinnisvarahaldus	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
12167355	OÜ SPV Invest	Eesti	kinnisvarahaldus		20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
AS Baltlink-Valduse	262 117		12 076	274 193
OÜ Tomladen	6 811		-185	6 626
AS Ashley	0		0	0
OÜ Ülemiste Ärimaja	700 654		89 611	790 265
OÜ Turu Ärimaja	0		0	0
OÜ Raadiku Arendus	0		0	0
OÜ Krause Kinnisvara	0		0	0
OÜ Loopealse Elamu	0		0	0
OÜ Kosemetsa	90 932		-2 152	88 780
OÜ Ringi Haldus	1 171		-1 171	0
OÜ SPV Invest		500	-47	453
Kokku	1 061 685	500	98 132	1 160 317

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ SPV Invest	20	15.11.2011	500

Erinevused investeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeringuobjektide omakapitalist vahel on toodud lisas nr.31

Lisa 10 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad		
31.12.2009	195 570	195 570	
31.12.2010	195 570	195 570	
Soetamine	15 787	15 787	
31.12.2011	211 357	211 357	7

AS Vallikraavi Kinnisvara osalus OÜ-s Uusarendus oli seisuga 31.12.10 1/8 osa. 2011. aastal osalust suurendati ja seisuga 31.12.2011 oli osalus 3/16 osa. Koos osaluse suurenemisega saadi bilansiväline nõue summas 223 607 eurot. Ostetud osalusel on tagasiostuõigus kuni 10. oktoobrini 2014. aastal.

Lisa 11 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	10 434 395	1 459 304	4 187 347	4 787 744
Intressinõuded	917 746	552 748	364 998	
Kokku muud nõuded	11 352 141	2 012 052	4 552 345	4 787 744

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	9 641 751	472 723		9 169 028
Intressinõuded	669 756	329 498	340 258	
Muud nõuded	2 134	2 134		
Kokku muud nõuded	10 313 641	804 355	340 258	9 169 028

Seisuga 31.12.2011 on antud pikaajalisi laene intressiga 3 - 7 % ja tagastamistähtjad on kuni 2014 aastani
 Seisuga 31.12.2010 on antud pikaajalisi laene intressiga 4 - 7 % ja tagastamistähtjad on kuni 2018 aastani. Pikaajaliste intressinõuete tasumise tähtaeg on 2014 aastal.

Lisa 12 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	2 345 660	13 448 312	15 793 972
Akumuleeritud kulum		-934 322	-934 322
Jääkmaksumus	2 345 660	12 513 990	14 859 650
Müügid		-14 661	-14 661
Amortisatsioonikulu		-413 432	-413 432
Ümberklassifitseerimised	749 741	3 425 208	4 174 949
Muud muutused	-26		-26
31.12.2010			
Soetusmaksumus	3 095 375	16 856 193	19 951 568
Akumuleeritud kulum		-1 345 088	-1 345 088
Jääkmaksumus	3 095 375	15 511 105	18 606 480
Ostud ja parendused		13 250	13 250
Amortisatsioonikulu		-434 445	-434 445
Ümberklassifitseerimised	66 705		66 705
Muud muutused	798		798
31.12.2011			
Soetusmaksumus	3 162 878	16 869 443	20 032 321
Akumuleeritud kulum		-1 779 533	-1 779 533
Jääkmaksumus	3 162 878	15 089 910	18 252 788

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 568 566	809 834
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-272 281	-146 930
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	26 843

Lisa 13 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvuti- süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	192 727	6 880	97 360	296 967	296 967
Akumuleeritud kulum	-60 487	-4 227	-58 589	-123 303	-123 303
Jääkmaksumus	132 240	2 653	38 771	173 664	173 664
Ostud ja parendused	87 978		314 402	402 380	402 380
Muud ostud ja parendused	87 978		314 402	402 380	402 380
Amortisatsioonikulu	-24 163	-2 064	-33 216	-59 443	-59 443
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

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2011	2010
Masinad ja seadmed	917	0
Transpordivahendid	917	0
Kokku	917	0

Lisa 14 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Arvutitarkvara	Kokku
31.12.2009		
Soetusmaksumus	0	0
Jääkmaksumus	0	0
Ostud ja parendused	3 220	3 220
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 220	3 220
Akumuleeritud kulum	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

Lisa 15 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Masinad ja seadmed	31 326	17 512	13 814		5,13%	EUR	2012
Kapitalirendikohustused kokku	31 326	17 512	13 814				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus

	31.12.2011	31.12.2010
Masinad ja seadmed	26 338	22 521
Kokku	26 338	22 521

Lisa 16 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen sidusettevõttelt	59 438	59 438			3 %	EUR	2011
Laenud omanikega seotud ettevõtetelt	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 ettevõtetelt	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				
Laenukohustused kokku	26 813 742	5 849 476	20 964 266				

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen sidusettevõttelt	59 438	59 438			3 %	EUR	2011
Lühiajalised laenud kokku	59 438	59 438					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen*	8 098 972	696 823	7 402 149		3,32 %	EUR	2016
Pangalaen**	4 098 124	207 504	3 890 620		3,76 %	EUR	2015
Laenud omanikega seotud ettevõtetelt	15 065 638		15 065 638		3 - 5 %	EUR	2012-2013
Pikaajalised laenud kokku	27 262 734	904 327	26 358 407				
Kapitalirendikohustused kokku	31 326	17 512	13 814				
Laenukohustused kokku	27 353 498	981 277	26 372 221				

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

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

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

Kontserni laenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kontserni kinnistutele koguväärtuses 17 698 416 eurot ja on seatud pant Turu Ärimaja OÜ, Loopealse Elamu OÜ, SPV Invest OÜ (sidusettevõtted) osadele.

Lisa 17 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	73 503	304 351	
Võlad töövõtjatele	12 153	21 181	
Maksuvõlad	14 234	22 943	5
Muud võlad	2 121 079	1 885 325	
Intressivõlad	2 098 161	1 852 370	
Muud viitvõlad	2 522	60	
Intressivõlg SWAP-i tehingust	20 396	32 895	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 220 969	2 233 800	

Lisa 18 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	6 465 922	4 563 215
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 718 789	1 213 006
Kokku tingimuslikud kohustused	8 184 711	5 776 221

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 19 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	25 560	25 565
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.91

Lisa 20 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 244 417	1 963 093
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 244 417	1 963 093
Kokku müügitulu	2 244 417	1 963 093
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	1 575 468	815 139
Kinnisvara müük	524 417	884 218
Hoonestusprojektide arendus	36 102	103 636
Insenertevgevus, tehniline nõustamine	27 832	66 212
Maakleriteenus	77 397	71 678
Muud tegevused	3 201	22 210
Kokku müügitulu	2 244 417	1 963 093

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	12 182
Kasum materiaalse põhivara müügist	917	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	57 425	53 681
Muud	4 362	22 950
Kokku muud äritulud	62 704	88 813

Lisa 22 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-469 078	-716 312
Alltöövõtutööd	-10 572	-17 641
Transpordikulud	-22 528	-20 946
Lähetuskulud	0	-257
Koolituskulud	-923	-150
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 356	-8 340
Tööjõukulud	-109 954	-117 994
Amortisatsioonikulu	-489 774	-436 628
Muud	-48 962	-86 667
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 160 147	-1 404 935

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	-146 689	-169 539
Sotsiaalmaksud	-51 592	-59 402
Kokku tööjõukulud	-198 281	-228 941
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

Lisa 24 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	-22 775	0
Riigilõiv	-1 274	-5 797
Lepingu garantiitasud	-8 041	0
Muud	-5 690	-133
Kokku muud ärikulud	-37 780	-5 930

Lisa 25 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	0	-69	
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	98 132	-201 916	9
Finantstulud ja -kulud muudelt finantsinvesteeringutelt	1 770 629	0	
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	1 770 629	0	
Intressitulud	523 803	394 338	
Intressitulu laenudelt	523 803	394 338	
Intressikulud	-705 614	-577 214	
Intressikulu laenudelt	-704 355	-575 129	
Intressikulu kapitalirendilt	-1 259	-2 085	
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	24	-2 984	
Arvestuslik kasum, kahjum intressimäära SWAP lepingust	-106 624	-154 610	
Kokku finantstulud ja -kulud	1 580 350	-542 455	

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	9 279 387	65 933	8 751 469	64 913
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	905 052	17 128 266	901 667	16 785 456

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	60 413	41 203	59 859	136 911
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 432	79 187	3 306 404	411 721

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	29 841	30 465

Seotud osapooltega seotud laenukoostuste ja -kohustuste, intressikoostuste ja -kohustuste ning intressitulude ja -kulude kohta on koostatud täiendav lisa nr.32

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Varad		
Käibevara		
Raha	1 160 475	1 087 848
Nõuded ja ettemaksed	2 286 697	990 277
Varud	3 100 328	2 962 930
Kokku käibevara	6 547 500	5 041 055
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	2 113 220	2 096 933
Nõuded ja ettemaksed	10 545 634	9 575 245
Kinnisvarainvesteeringud	4 624 719	4 582 589
Materiaalne põhivara	363 564	437 351
Immateriaalne põhivara	1 545	3 220
Kokku põhivara	17 648 682	16 695 338
Kokku varad	24 196 182	21 736 393
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	4 919 952	284 454
Võlad ja ettemaksed	2 192 739	1 913 956
Kokku lühiajalised kohustused	7 112 691	2 198 410
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	14 481 200	18 970 072
Kokku pikaajalised kohustused	14 481 200	18 970 072
Kokku kohustused	21 593 891	21 168 482
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 560	25 565
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 196
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	539 155	426 981
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 034 381	112 169
Kokku omakapital	2 602 291	567 911
Kokku kohustused ja omakapital	24 196 182	21 736 393

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu	1 303 497	1 412 280
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-740 992	-989 421
Brutokasum (-kahjum)	562 505	422 859
Turustuskulud	-47 878	-52 206
Üldhalduskulud	-226 868	-230 789
Muud äritulud	5 279	7 200
Muud ärikulud	-37 780	-5 797
Ärikasum (kahjum)	255 258	141 267
Finantstulud ja -kulud	1 779 123	-29 098
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 034 381	112 169
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 034 381	112 169

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	255 258	141 267
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	132 728	70 572
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-917	-5 650
Muud korrigeerimised	750	0
Kokku korrigeerimised	132 561	64 922
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-273 094	254 985
Varude muutus	-204 102	583 883
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	45 231	-45 892
Makstud intressid	-154 702	-117 187
Kokku rahavood äritegevusest	-198 848	881 978
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 957	-405 600
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	917	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-13 250	-3 326 963
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	26 843
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	423
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-500	-256 944
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-16 298	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 800 000	0
Antud laenud	-1 961 676	-497 261
Antud laenude tagasimaksed	199 512	707 055
Laekunud intressid	137 763	43 203
Kokku rahavood investeerimistegevusest	139 511	-3 709 244
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	381 470	4 419 025
Saadud laenude tagasimaksed	-227 504	-738 306
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-21 627	-16 638
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-375	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	131 964	3 664 081
Kokku rahavood	72 627	836 815
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 087 848	251 033
Raha ja raha ekvivalentide muutus	72 627	836 815
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 160 475	1 087 848

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	25 565	3 196	426 981	455 742
Aruandeaasta kasum (kahjum)			112 169	112 169
31.12.2010	25 565	3 196	539 150	567 911
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-1 901 364	-1 901 364
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			7 169 276	7 169 276
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010	25 565	3 196	5 807 062	5 835 823
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

Aktionäridele saab teha väljamakseid korrigeeritud konsolideerimata omakapitali summas.

Lisa 31 Erinevused investeeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeeringuobjektide omakapitalist vahel:

	Bilansiline maksumus 31.12.2011	Osalus sidusettevõtte omakapitalis	Erinevused
AS Baltlink-Valduse	274 193	133 811	140 382
OÜ Tomladen	6 626	6 626	0
AS Ashley	0	-2 597	2 597
OÜ Ülemiste Ärimaja	790 265	1 115 908	-325 643
OÜ Turu Ärimaja	0	-109 573	109 573
OÜ Raadiku Arendus	0	10 687 290	-10 687 290
OÜ Krause Kinnisvara	0	-69 781	69 781
OÜ Loopealse Elamu	0	-4 238 802	4 238 802
OÜ Kosemetsa	88 780	270 028	-181 248
OÜ Ringi Haldus	0	-26 378	26 378
OÜ SPV Invest	453	453	0
Kokku	1 160 316	7 766 985	-6 606 669

1. Seisuga 31.12.2011. tuleneb AS Baltlink-Valduse erinevus summas 140 382 eurot vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

2. Seisuga 31.12.2011 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjum AS-l Ashley 2 597 eurot.

3. Seisuga 31.12.2011 koosneb Ülemiste Ärimaja OÜ erinevus 325 643 eurot kahest summast: 271 861 eurot tuleneb vara väärtuse hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -597 504 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Ülemiste Ärimaja OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

4. Seisuga 31.12.2011 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjum OÜ-l Turu Ärimaja 109 573 eurot.

5. Seisuga 31.12.2011 koosneb Raadiku Arenduse OÜ erinevus 10 687 290 eurot kahest summast: 19 277 223 eurot, millega viidi ettevõtte kinnisvarainvesteeringu arvestus õiglasesse väärtusesse ja -8 589 933 eurot, mis on eelmiste perioodide näitamata kahjum.

6. Seisuga 31.12.2011 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjum OÜ-l Krause Kinnisvara 69 781 eurot.

7. Seisuga 31.12.2011 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjum OÜ-l Loopealse Elamu 4 238 802 eurot.

8. Seisuga 31.12.2011 tuleneb OÜ Kosemetsa omakapitali osaluse ja bilansilise väärtuse vahe summas 181 247 eurot omavahelise tehingu realiseerimata kasumist.

9. Seisuga 31.12.2011 OÜ Ringi Haldus erinevus summas 26 378 eurot tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel summas 24 254 eurot ja näitamata kahjumist summas 2 124 eurot.

Lisa 32 Laenunõuded ja -kohustused, intressinõuded ja -kohustused seotud osapooltele, intressitulu ja -kulu seotud osapoolte laenudest.

	31.12.2011		31.12.2010	
	Laenunõuded	Laenukohustused	Laenunõuded	Laenukohustused
Sidusettevõtjad	8 512 080	59 438	7 780 560	59 438
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	865 428	15 045 637	865 428	15 065 638

	31.12.2011		31.12.2010	
	Intressinõuded	Intressikohustused	Intressinõuded	Intressikohustused
Sidusettevõtjad	766 387	5 019	543 906	3 830
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	31 650	2 081 814	14 341	1 719 818

	2011		2010	
	Intressitulu	Intressikulu	Intressitulu	Intressikulu
Sidusettevõtjad	305 910	1 189	274 733	1 286
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	17 309	361 995	24 076	362 193

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

Laenude intressimäärad on toodud lisas 11.

Aruande digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	20.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud käesolevale aruandele.

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 arvnahtajate 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 arvestuspoliitikate 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 31.12.2011 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

22.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	22.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	5 776 227
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 408 484
Kokku	8 184 711
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Kokku	2 000 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	634548	48.68%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	524417	40.23%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	77397	5.94%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	36102	2.77%	Ei
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	27832	2.14%	Ei
Mujal liigitamata masinate, seadmete jm materiaalse vara rentimine ja kasutusrent	7739	2046	0.16%	Ei
Kinnisvara haldus tasu eest või lepingu alusel	6832	1155	0.09%	Ei

Sidevahendid

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