

Konsolideeritud majandusaasta aruanne
AS Vallikraavi Kinnisvara

01.01.2009 – 31.12.2009

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



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Tegevjuhtkonna deklaratsioon.....	6
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud koondkasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid	11
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Raha.....	14
Lisa 2 Nõuded ostjate vastu.....	14
Lisa 3 Muud lühiajalised ja pikaajalised nõuded.....	14
Lisa 4 Varud	15
Lisa 5 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	15
Lisa 6 Sidusettevõtete aktsiad ja osad	17
Lisa 7 Muud aktsiad ja väärtpaberid	18
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 9 Materiaalne põhivara	19
Lisa 10 Laenukohustused	20
Lisa 11 Kapitalirent	20
Lisa 12 Maksud	21
Lisa 13 Muud võlad.....	21
Lisa 14 Aktsiakapital.....	21
Lisa 15 Tuletisinstrumentid	22
Lisa 16 Müügitulu	22
Lisa 17 Müüdnud toodangu kulu.....	22
Lisa 18 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	22
Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega	23
Lisa 20 Laenu tagatised, panditud varad ja käendused	23
Lisa 21 Tingimuslikud kohustused.....	23
Lisa 22 Emaettevõtte finantsaruanded.....	24
Emaettevõtte bilanss	24
Emaettevõtte kasumiaruanne	25
Emaettevõtte rahavoogude aruanne	26
Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne	27

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus
Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek
AS Vallikraavi Kinnisvara müügitulu vastavalt EMTAK 2009-le



Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks oli 2009. aastal kinnisvara- alaste teenuste osutamine. 2009 majandusaastal jätkati Tallinnas Purde tänav 6 olemasolevate korterite realiseerimist alandatud hindadega. Aasta jooksul müüdi 13-st 7 korterit.

Riigihanke konkursi võitmise tulemusel sõlmiti aasta lõpus leping Eesti Vabariigi Kaitseministeeriumiga 85 korteri rendileandmiseks 20-ks aastaks. Selleks chitatakse Tartus Ida tänaval välja 2010 aasta augustiks 5 korterelamut. Korteri sisustatakse ja rendihind sisaldab kõiki korterite kasutamisega seotud kulusid.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni majandusnäitajad:

Näitaja	Arvestus- metoodika	2009	2008
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	Puhaskasum/ keskmine omakapital	3,64	
Põhivara käibekordaja	Netokäive/ põhivara keskm. jääkmaksumus	0,15	0,07
Maksevõime üldine tase	Käibevara/ lühiajalised kohustused	1,86	1,29

2009.a. kuulused kontserni alljärgnevad tütarettevõtted:

AS Fortuuna Elamu osalus 2009 aasta lõpuks 100% soetusmaksumusega 121 889 krooni. AS Fortuuna Elamu on sisuliselt tegevuse peatanud firma bilansimahuga 7 706 krooni, põhivara ja kohustused puuduvad. Aruandeaasta kahjum on -2 279 EEK. Ettevõtte on likvideeritud seisuga 11.03.2010.

AS Wolks 100%-line omanik on AS Vallikraavi Kinnisvara. Bilansimaht 2009. aasta lõpus on 223 172 203 krooni. AS Wolks 2009.a. majandusaasta kasum on 14 609 150 krooni. Peamine kasum tuli kinnisvarainvesteeringu renditulult. Jätkuvalt on plaanis langetada otsus hotelli müügi osas.

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

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

Sidusettevõtted:

OÜ Tomladen osalus 32/120, soetusmaksumus 260 000 krooni. Ettevõtte bilansiline maht on 636 906 krooni ja aruandeperioodi kahjumiks kujunes 11 749 krooni.

AS Ashley osalus 1/4, soetusmaksumus 310 000 krooni. Algne soetusmaksumus oli 10 000 krooni. 2009 aastal suurendati ettevõtte osakapitali ettevõttele antud laenust 300 000 krooni ulatuses mitterahalise sissemakse läbi. Ettevõtte bilansiline maht 9 138 890 krooni.

AS Baltlink-Valduse osalusega 1/2, soetusmaksumus 3 000 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht 10 036 520 krooni ja kasum aruandeaastal 402 138 krooni. Ettevõtte aktsiate omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud ematettevõtte bilansis sidusettevõtteks. Ettevõtte plaan alustada ehitust Tallinnas Tartu mnt.15 kinnistul on detailplaneeringu tagasilükkamise tõttu jõudnud tagasi algfaasi. On väljastatud uus lähteülesanne ja toimub uue detailplaneeringu koostamine.

Raadiku Arendus OÜ oli Vallikraavi Kinnisvara AS tütarfirma, 2007 aasta alguses oli osalusega 19/20 aktsiatest soetusmaksumusega 38 000 EEK. 23.03.2007 omandati 1/20 osalust hinnaga 2 820 000 EEK ning 23.07.2008 müüdi 50% osalusest. Edaspidi kajastatakse ettevõtet AS Vallikraavi aruannetes sidusettevõtteks, sest plaanis on veel kaasata lisainvestoreid. 2008 aastal alustati elamute ehitamisega, 2009 aastal valmis 420 korterit ja 2010 aastal peab valmima veel 792 korterit. Tallinna linnaga on sõlmitud rendileping 1150 korteri rendile andmiseks. Ettevõtte bilansimaht 2009 aasta lõpuks oli 1 238 298 413 krooni, kahjum -36 128 682 krooni. Intressivahetuslepingu õiglase väärtuse kajastamise mõjul on ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning seepärast ei ole ka reaalset kohustust õiglast väärtust tasuda. Kahjumist -35 598 825 krooni moodustub Intressivahetuslepingu (intressimäära SWAP) õiglase väärtuse kajastamine ja tegelik kahjum oli 529 857 krooni.

OÜ Turu Ärimaja osalusega 1/2, soetusmaksumus 80 000 krooni. 2008 aasta lõpuks on rendilepingutega kaetud ligikaudu 45 % pindadest. 2009 aasta oli jätkuvalt keeruline – üldise halvenenud majanduskliima tõttu oli huvi büroo- ja äripindade rentimise vastu vähenenud. Ettevõtte osakapitali omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud ematettevõtte bilansis sidusettevõtteks.

OÜ Ülemiste Ärimaja ostetud 31.08.2006, osalusega 3/10, soetusmaksumus 4 266 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht on seisuga 31.12.2009 soetusmaksumuse meetodil 106 255 923 krooni. Ettevõtte majandusaasta aruandes on kinnisvarainvesteering kajastatud õiglase väärtuse meetodil. Vallikraavi Kinnisvara AS majandusaasta aruannetes on viidud ettevõtte näitajad soetusmaksumusse.

OÜ Krause Kinnisvara osalusega 1/2, soetusmaksumus 20 000 EEK. Ettevõtte on loodud 22.09.2008 aastal eesmärgiga büroohoone ehitamiseks ja haldamiseks aadressil Ülikooli 2 Tartus ja 2009 aastal toimus büroohoone ehitus. Ettevõtte osakapitali omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud ematettevõtte bilansis sidusettevõtteks.

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

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

Ettevõtte bilansimaht on seisuga 31.12.2009 657 664 798 krooni ja kasum 25 116 213 krooni. Intressivahetuslepingu õiglase väärtuse kajastamise mõjul on ettevõtte omakapital negatiivne. Ettevõtte ei kavatse intressivahetuslepingut ennetähtaegselt lõpetada ning seepärast ei ole ka reaalset kohustust õiglast väärtust tasuda. Intressivahetuslepingu (intressimäära SWAP) õiglase väärtuse kajastamisest saadi 2009 aastal kasumit 27 474 386 krooni ja raamatupidamislik kahjum oli 2 358 173 krooni. Ettevõttele kuuluvad 2008 aastal valminud 10 elamut ja nendes olevad 680 korterit on antud rendile 30 aastaks Tallinna linnale sotsiaaleluruumidena.

OÜ Kosemetsa osalusega 1/2, soetusmaksumusega 1 464 093 krooni. Ettevõtte on loodud 2009 aasta detsembris tütarettevõtteks Tallinnas Kosemetsa teel AS-le Vallikraavi Kinnisvara kuuluvate kinnistute mitterahalise sissemakse

tulemusel. Seejärel müüdi lisainvestori kaasamiseks nimetatud kinnistutel korterelamu ehitamiseks 1/2 ettevõtte osalusest.

Ettevõtte osakapitali omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud ematetevõtte bilansis sidusettevõtteks.

Muud finantsinvesteeringud:

OÜ Uusarendus osalus seisuga 31.12.2009 1/8, soetusmaksumus 5 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht on 116 604 643 krooni. Jätkatakse kinnisvaraarendust Pärnu kesklinnas endise Kalakombinaadi territooriumil.

OÜ Loopealse Arendus on 18.01.2006 loodud ettevõtte. AS Vallikraavi Kinnisvara osalus oli seisuga 31.12.2006 100 %, soetusmaksumus 40 000 EEK. Enne ettevõtte tegevuse alustamist müüdi 7/8 osalusest kaasinvestoritele. Osaluse vähenemise tõttu kajastatakse ettevõtet muude finantsinvesteeringute all. Ettevõtte bilansiline maht on 6 451 180 krooni.

On valmistatud ette chitus Tallinnas Meeliku 21 ja Meeliku 23 aadressidel. Esimese maja ehitust plaanitakse alustada 2010 kevadel.

Emaetevõtte ja kontserni kasum

Emaetevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2009. majandusaasta puhaskasumiga 306 993 krooni, kontserni puhaskasum oli 121 052 459 krooni. 2009 aasta kontserni kasumist on negatiivse omakapitaliga tütar-ettevõtte osaluse müügikasum 78 883 711 krooni. Intressivahetuselepingu õiglase väärtuse kajastamise mõjul oli ettevõtte 2008 aasta omakapital negatiivne. 2008 aasta kahjumist -82 111 698 EEK moodustub Intressivahetuselepingu (intressimäär SWAP) õiglase väärtuse kajastamine -99 235 713 EEK ja tegelik kasum oli 2008 aastal 17 124 015. Ettevõtte ei kavatsenud intressivahetuselepingut ennetähtaegselt lõpetada ning seepärast ei olnud ka reaalselt kohustust õiglast väärtust tasuda.

Järgneva aasta tegevusplaanid

Ladva, Kalda tee tänavatel Tartus jätkatakse detailplaneeringute koostamist korterelamute ja ärihoone püstitamiseks. Jätkatakse Ihaste II etapi väljajähtustöödega. Ihaste I etapi kinnistute müük ja Tartus Kuu tänava arendusprojekt on sobiva turusituatsiooni puudumisel hetkel peatunud, lõpetatakse Ida tänava kortermajade ehitus ja alustatakse nende rentimisega Kaitseministeeriumile. Harjumaal Harku vallas Vääna-Jõesuus jätkub detailplaneeringute koostamine. Tallinnas Purde tänav 6 jätkub korterite müük.

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

Nõukogu liikmetele aruandeaastal mingeid väljamakseid tehtud ei ole.

Aruande perioodil töötas aktsiaseltsis 10 inimest, kelle palgafond moodustas 3 611 447 krooni, sealhulgas juhatuse liikme tööjõukulu oli 643 963 krooni.



Indrek Rentel
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2009 - 31.12.2009

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 6 kuni 27 toodud AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi 2009.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- AS Vallikraavi Kinnisvara ja tema tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.



Indrek Rentel
Juhatuse liige

Konsolideeritud bilanss
(kroonides)

AKTIVA	Lisa	31.12.2009	31.12.2008
Raha	1	3 978 448	10 604 837
Aksiad ja väärtpaberid	7	5 000 000	0
Nõuded ostjate vastu	2	22 982 905	8 383 812
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	7 926	919 847
Muud lühiajalised nõuded	3	8 300 024	12 681 898
Ettemaksed tulevaste perioodide kulude eest		28 157	44 832
Varud	4	68 763 683	96 158 321
Käibevara kokku		109 061 143	128 793 547
Sidusettevõtete aksiad ja osad	6	15 750 768	11 913 909
Muud aksiad ja väärtpaberid	7	3 060 000	3 060 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu		668 250	1 944 000
Pikaajalised laenu- ja intressinõuded	3	150 902 720	85 203 307
Kinnisvarainvesteeringud	8	232 502 979	882 460 747
Materiaalne põhivara	9	2 717 259	3 461 333
Põhivara kokku		405 601 976	988 043 296
AKTIVA KOKKU		514 663 119	1 116 836 843
PASSIVA			
Lühiajalised laenukohustused	10	22 279 877	64 811 458
Võlad tarnijatele		9 831 042	16 693 954
Võlad töövõtjatele		233 514	239 075
Maksuvõlad	12	1 606 341	625 083
Muud võlad	13	24 473 621	16 374 818
Ostjate ettemaksed		0	927 223
Lühiajalised kohustused kokku		58 424 395	99 671 611
Pikaajalised laenu- ja intressikohustused	10	362 479 123	929 310 152
Tuletisinstrumentid	15	0	115 145 489
Pikaajalised kohustused kokku		362 479 123	1 044 455 641
Kohustused kokku		420 903 518	1 144 127 252
Vähemusosalus		0	0
Aksiakapital	14	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		50 000	50 000
Realiseerimata kursivahed		-15 149	-12 700
Jaotamata kasum		-27 727 709	54 383 989
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)		121 052 459	-82 111 698
Omakapital kokku		93 759 601	-27 290 409
PASSIVA KOKKU		514 663 119	1 116 836 843

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkirj/signature.....
PKF Estonia Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2009	2008 korregeeritud
Müügitulu	16	109 684 708	63 140 786
Müüdnud toodangu kulu	17	-51 300 386	-22 093 483
Brutokasum		58 384 322	41 047 303
Turustuskulud		-951 821	-1 864 240
Üldhalduskulud		-3 725 986	-4 234 759
Muud äritulud	18	1 707 909	897 239
Muud ärikulud	18	-101 330	-42 278
Äri kasum		55 313 094	35 803 265
Finantstulud			
Finantstulud (-kulud) sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	6	2 057 766	2 027 685
Finantstulud väärtpaberitest	7	3 535 907	0
Intressikulud ja -tulud		-46 217 405	-20 984 518
Finantskulu investeringuist tütarettevõttesse	5	78 883 711	277 583
* Arvestuslik kahjum intressimäära SWAP lepingust	15	27 474 386	-99 235 713
Finantstulud kokku		65 734 365	-117 914 963
Kasum enne maksustamist		121 047 459	-82 111 698
Tulumaks		0	0
Puhaskasum		121 047 459	-82 111 698
sh			
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		121 052 459	-82 111 698
Vähemusosanike osa puhaskasumist		-5 000	0

Konsolideeritud koondkasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2009	2008
Aruandeaasta kasum / -kahjum		121 047 459	-82 111 698
Muu koondkasum / -kahjum			
Valuutakursivahed välisettevõtete ümberarvestusel		-2 449	-15 983
Aruandeaasta koondkasum / -kahjum		121 045 010	-82 127 681
sh			
Emaettevõtte omanike osa koondkasumist		121 050 010	-82 127 681
Vähemusosanike osa koondkasumist		-5 000	0

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2008
Ärikasum		55 313 094	35 803 265
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	9	717 522	1 000 071
Immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus		0	44 108
Kinnisvarainvesteeringute kulum	8	14 000 187	7 531 142
Kasum (kahjum) põhivara müügist	18	-20 060	-16 670
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-19 979 997	-9 719 672
Varude muutus		28 599 425	-1 486 348
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-4 482 449	-10 123 100
Makstud intressid		-39 956 137	-36 327 357
Makstud ettevõtte tulumaks		0	-1 637 748
Kokku rahavood äritegevusest		34 191 585	-14 932 309
Materiaalse põhivara soetus		0	-4 492 613
Materiaalse põhivara müük		46 610	42 373
Tütarettevõtete müük	5	-7 831 981	-11 124 983
Sidusettevõtete soetus		0	-80 000
Kinnisvarainvesteeringute soetus		0	-334 188 983
Antud laenud		-53 240 589	-33 190 000
Antud laenude laekumine		8 644 573	21 533 611
Saadud intressid		2 536 162	1 497 124
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-49 845 225	-360 003 471
Saadud laenud		85 888 841	436 411 270
Saadud laenude tagasimaksed		-76 607 310	-49 161 731
Sissemaksed osakapitali		5 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	11	-259 508	-272 529
Makstud dividendid		0	-5 100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		9 027 023	381 877 010
Rahavood kokku		-6 626 617	6 941 230
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		10 604 837	3 665 124
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-6 626 617	6 941 230
Realiseerimata kursivahe		228	-1 517
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 978 448	10 604 837

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Alkirj/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

Emaettevõttele kuuluv omakapital

	Aksia- kapital	Reservid	Realisee- rimata kursi- vahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2007	400 000	50 000	3 283	54 383 989	54 837 272	0	54 837 272
Aruandeaasta koondkasum	0	0	-15 983	-82 111 698	-82 127 681	0	-82 127 681
Saldo 31.12.2008	400 000	50 000	-12 700	-27 727 709	-27 290 409	0	-27 290 409
Vähemusaluse müük	0	0	0	0	0	5 000	5 000
Aruandeaasta koondkasum	0	0	-2 449	121 052 459	121 050 010	-5 000	121 045 010
Saldo 31.12.2008	400 000	50 000	-15 419	93 324 750	93 759 601	0	93 759 601

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date..... 30.06.2010
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Üldised alused

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2009. 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 väljaantud 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 täpsiks. Raamatupidamishinnangute muutuste mõju kajastatakse muutuse toimumise perioodi kasumiaruandes.

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

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

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude funktsioonist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides

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

Konsolideerimine

Tütarettevõtteid, ehk ettevõtteid mille tegevust emaettevõtte kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50% hääleõiguslikest aktsiastest ja osadest või kui emaettevõtte on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevus- 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 kuuluvad ettevõtteid kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Aktsiad ja muud väärtpaberid

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

Nõuded ostjate vastu

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 30.06.2010

Allkiri/signature.....
PKF Estonia Tallinn

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).

Sidusettevõtted

Sidusettevõtteks loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiastest ja osadest omab kontsern 20 – 50% Investeeringud sidusettevõtjate 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 realiseerumata kasumid ja kahjumid tulenevalt kontserni osalusest sidusettevõttes.

Materiaalne põhivara

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

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

masinad ja seadmed 3 - 6 aastat

muu inventar 2 - 5 aastat.

Maad ei amortiseerita.

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

Äriühendused, firmaväärtus

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

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud hooneid amortiseeritakse 25-75 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.

Tulumaks

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud tulumaksu oma teenitud kasumilt. Tulumaksu makstakse erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. 2009 aastal on tulumaksuäär 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 30.06.2010

Allkirj/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

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.

Välisvaluutas toimuvate tehingute kajastamine

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

Tulu

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

Tingimuslikud kohustused

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

Seotud osapooled

Kontserni aruandes on loetud seotud osapoolteks:

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

Tuletisinstrumentid

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

Tuletisinstrumente kajastatakse bilansis aruandeaastal esmakordselt 2007 aastal.

Bilansipäevajärgsed sündmused

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

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

Alkirjastatud identitiseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date..... 30.06.2010

Alkiri/signature.....
PKF Estonia Tallinn

Ramatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raha

	31.12.2009	31.12.2008
Raha arveldusarvetel	928 448	10 604 837
Raha tagatisdeposiidil	3 050 000	0
Kokku	3 978 448	10 604 837

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

Lisa 2 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2009	31.12.2008
Ostjatele laekumata arved	23 301 275	8 383 812
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-318 370	0
Kokku	22 982 905	8 383 812

Lisa 3 Muud lühiajalised ja pikaajalised nõuded

Muud lühiajalised nõuded	31.12.2009	31.12.2008
Lühiajalised laenud	4 789 007	8 890 752
Intressinõuded	3 510 777	3 791 146
Muud nõuded	240	0
Kokku	8 300 024	12 681 898

Lühiajalised laenud on antud intressiga 3-12 %

Muud pikaajalised nõuded

Pikaajalised laenud omanikega seotud isikutele	26 236 667	20 646 000
Pikaajalised laenud sidusettevõtetele	120 428 145	49 737 912
Pikaajalised laenud muudele isikutele	0	12 699 167
Pikaajalised laenud kokku	146 664 812	83 083 079
Pikaajaliste laenude pikaajalised intressinõuded sidusettevõtetele	4 237 908	2 120 228
Kokku	150 902 720	85 203 307

Seisuga 31.12.2009 on antud pikaajalise laene intressiga 4 - 7 % ja tagastamistähtajad on kuni 2014 aastani. Pikaajaliste intressinõuete tasumise tähtaeg on 2014 aastal.

(Seisuga 31.12.2008 antud pikaajaliste laenude intressimäärad olid 4 - 7% ja tagastamise tähtajad on kuni 2013 aastani)

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date... 30.06.2010
Allkiri/signature... PKF Estonia Tallinn

Lisa 4 Varud

	31.12.2009	31.12.2008
Lõpetamata toodang	5 480 915	6 179 109
Valmistoodang	27 845 046	42 480 453
Maa	35 437 722	47 498 759
Kokku	68 763 683	96 158 321

2009. aastal hinnati müümata valmistoodang, Purde 6 korterid Tallinnas, alla summas 5 643 660 krooni võttes arvestuse aluseks 2009 aastal müüdud Purde 6 korterite müügihinna ruutmeetri hinna.

Lisa 5 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

	Fortuuna Elamu AS	Wolks AS	Loopealse Elamu OÜ	Hotell Euroopa OÜ	SIA Vallikraavi Real Estate	Kokku
Osalus 31.12.2008	100%	100%	75%	100%	100%	
Osalus 31.12.2009	100%	100%	33%	100%	100%	
Asukoht	Tartu	Tartu	Tartu	Tartu	Läti Vabariik	
Tegevusala	Kinnisvara -arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Soetamise aasta	1997;2005	2005;2006	2006	2006	2006	
Soetusmaksumus 31.12.2008	121 889	14 800 000	30 000	40 000	45 482	15 037 371
Osaluse müük	0	0	-30 000	0	0	-30 000
Soetusmaksumuse allahindlus	-115 268	0	0	0	0	-115 268
Soetusmaksumus 31.12.2009	6 621	14 800 000	0	40 000	45 482	14 892 103

Tütarettevõtte OÜ Loopealse Elamu osa müük

08.01.2009 suurendas väikeosanik ühepoolset Loopealse Elamu OÜ osakapitali 5000 krooniga ning Loopealse Elamu OÜ osakapitali suuruseks kujunes 45 000 krooni. Seoses sellega muutus AS Vallikraavi Kinnisvara osalus 75%-lisest osast 66,66%-liseks. Et seisuga 01.01.2009 - 08.01.2009 ei toimunud Loopealse Elamu OÜ majandustegevuses tavapärasest erinevaid ja olulisi majandustehinguid, siis arvestatakse emattevõtte osalust majandusaasta algusest kuni Loopealse Elamu OÜ osa müüginä 66,66%-lisena.

09. detsembril 2009 müüs emattevõtte 50% oma osalusest jäädes 33,33% osaga Loopealse Elamu OÜ osanikuks. Et seisuga 09.12.2009 - 31.12.2009 vahemikus ei toimunud tavapärasest erinevaid ja olulisi majandustehinguid, siis võetakse osa müügi arvestuse aluseks Loopealse Elamu OÜ majandustegevuse seis 31.12.2009. Osa müügihind 15 000 krooni tasuti rahas. Peale müüki on Loopealse Elamu OÜ osalusega 33,33% AS Vallikraavi Kinnisvara sidusettevõtte.

Alkijastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

15

Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkirj/signature.....
FKF Estonia, Tallinn

Müüdnud tütarettevõtte varad ja kohustused müügipäeva seisuga:

	Lisa	
Raha ja raha ekvivalendid		7 846 981
Nõuded		11 970 008
Kinnisvarainvesteeringud	8	635 955 584
Kohustused		-646 955 178
Tuletisinstrumentid	15	-87 671 103
Vähemusesanikule osaluse muutuse summas näitamata kahjumid		-15 000
Müüdnud vara netoväärtus		-78 868 711
Müügihind		15 000
Kasum tütarettevõtte müügist		78 883 711
Lackunud tütarettevõtte müügist		15 000
Tütarettevõtte raha ja raha ekvivalendid müügil		-7 846 981
Raha väljaminek kontsernist seoses tütarettevõtte müügiga		-7 831 981

Tütarettevõtte AS Fortuuna Elamu soetusmaksumuse allahindlus

AS Fortuuna Elamu lõpetas tegevuse, likvideerimisprotsessiga alustati 2009 aastal ja see viidi lõpule märtsis 2010. 2009 aasta aruande koostamisel on ettevõtte soetusmaksumus alla hinnatud teadaolevalt likvideerimisel saadavasse summasse.

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Altkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 6 Sidusettevõtete aktsiad ja osad

	Baltlink- Valduse AS	Tomladen OÜ	Ashley AS	Ülemiste Ärimaja OÜ	Turu Ärimaja OÜ	Raadiku Arendus OÜ	Krause Kinnisvara OÜ	Loopealse Elamu OÜ	Kose- metsa OÜ	Kokku
Osalus										
31.12.2008	50%	26,6%	25%	30%	50%	50%	50%	75%		
Osalus										
31.12.2009	50%	26,6%	25%	30%	50%	50%	50%	33%	50%	
Asukoht	Tallinn	Tallinn	Tallinn	Tallinn	Tartu	Tallinn	Tartu	Tallinn	Tallinn	
Tegevusala	kinnisvara- haldus	kinnisvara- haldus	konsul- tatsioonid	kinnisvara- arendus	kinnisvara- arendus	kinnisvara- arendus	kinnisvara- arendus	kinnisvara- arendus	kinnisvara- arendus	
Soetus- maksumus										
31.12.2008	3 000 000	260 000	10 000	4 266 000	80 000	1 429 000	20 000	0	0	9 065 000
Soetamine	0	0	300 000	0	0	0	0	0	1 464 093	1 764 093
Ümberliigi- tamine	0	0	0	0	0	0	0	15 000	0	15 000
Soetus- maksumus										
31.12.2009	3 000 000	260 000	310 000	4 266 000	80 000	1 429 000	20 000	15 000	1 464 093	10 844 093
Bilansiline maksumus										
31.12.2008	3 655 444	112 867	0	8 142 907	0	0	2 691	0	0	11 913 909
Osalus oma- kapitalis										
31.12.2008	1 458 945	112 867	-269 701	19 467 804	-122 905	-64 345 041	2 691	0	0	-43 695 340
*										
Erinevused	2 196 499	0	269 701	-11 324 897	122 905	64 345 041	0	0	0	55 609 249
Muutused 2009										
Soetamine	0	0	300 000	0	0	0	0	0	1 464 093	1 764 093
Ümberliigi- tamine	0	0	0	0	0	0	0	15 000	0	15 000
Kapitali- osaluse kasum, kahjum	201 069	-3 133	-295 555	2 173 076	0	0	-2691	-15 000	0	2 057 766
Bilansiline maksumus										
31.12.2009	3 856 513	109 734	4 445	10 315 983	0	0	0	0	1 464 093	15 750 768
Osalus oma- kapitalis										
31.12.2009	1 660 014	109 734	4 445	12 149 452	-1 602 775	-82 409 382	-1 184 807	-25 653 828	4 300 000	-92 627 147
Erinevused	2 196 499	0	0	-1 833 469	1 602 775	82 409 382	1 184 807	25 653 828	-2 835 907	108 377 915

Alkujastatud identitiseemiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkirj/signature.....
PKF Estonia Tallinn



Muutused 2009

2009 aastal tehti osanike poolt täiendavalt mitterahalised sissemaksed Ashley OÜ omakapitali, osalused ei muutunud. Loopealse Elamu OÜ kontrollosalus müüdi (lisa 5) ning alates sellest on ettevõtte kajastatud sidusettevõttena. 2009. aasta detsembrikuus asutati sidusettevõtte Kosemetsa OÜ, osakapitali tehti mitterahaline sissemakse varudes olnud kinnistute näol.

Erinevused investeeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeeringuobjektide omakapitalist vahel:

1. Seisuga 31.12.2009. ja 31.12.2008 Baltlink - Valduse erinevus summas 2 196 499 tuleneb vara hindamisest õiglasest väärtusest sidusettevõtte soetamisel.
2. Seisuga 31.12.2009 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjumid OÜ-l Turu Ärimajal 1 602 775 krooni, Raadiku Arendusel 82 409 382 krooni, Krause Kinnisvara OÜ-l 1 184 807 krooni ja Loopealse Elamu OÜ-l 25 653 828 krooni. Viimase kahe ettevõtte kahjumid sisaldavad intressimäära swapi õiglasest väärtusest kajastamisest tulenevaid kahjumeid. Raadiku Arenduse OÜ swapi õiglane väärtus seisuga 31.12.2009 on -166 621 238 krooni ja Loopealse Elamu OÜ swapi õiglane väärtus on -87 671 103 krooni.
3. Seisuga 31.12.2008 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjumid OÜ-l Ashley 269 701 krooni, OÜ-l Turu Ärimajal 122 905 krooni, OÜ-l Raadiku Arendus 64 345 041 krooni. Seisuga 31.12.2008 oli OÜ Raadiku Arendus aruandes kajastatud swapi õiglane väärtus -131 022 413 krooni.
4. Seisuga 31.12.2009 koosneb Ülemiste Ärimaja OÜ erinevus -1 833 468 krooni kahest summast: 4 253 696 krooni tuleneb vara hindamisest õiglasest väärtusest sidusettevõtte soetamisel ning -6 087 164 krooni tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest. Ülemiste Ärimaja näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil. Seisuga 31.12.2008 olid summad vastavalt 4 253 696 krooni ja -15 578 593 krooni.
4. OÜ Kosemetsa osaluse omakapitalis ja bilansilise väärtuse vahe seisuga 31.12.2009 summas 2 835 907 krooni tuleneb omavahelise tehingu realiseerimata kasumist.

Lisa 7 Muud aktsiad ja väärtpaberid

Lühiajalised aktsiad ja väärtpaberid	31.12.2009	31.12.2008
Soetamine aruandeaastal	1 464 093	0
Üleshindamine aruandeaastal	3 535 907	0
Õiglane väärtus bilansipäeval	5 000 000	0

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

Pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid	Uusarendus OÜ	Loopealse Arendus OÜ	Kokku
Osalus 31.12.2008	12,5%	12,5%	
Osalus 31.12.2009	12,5%	12,5%	
Asukoht	Pärnu	Tartu	
Tegevusala	Kinnisvarahaldus	Kinnisvarahaldus	
Soetusmaksumus 31.12.2008	3 055 000	5 000	3 060 000
Soetusmaksumus 31.12.2009	3 055 000	5 000	3 060 000

Allkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Hoone struktuuri- komponendid	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	36 703 597	827 170 902	28 261 694	892 136 193
Tütarettevõtte müük (lisa 5)	0	-645 012 244	0	-645 012 244
Kursivahed	-2 000	0	0	-2 000
Soetusmaksumus 31.12.2009	36 701 597	182 158 658	28 261 694	247 121 949
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	0	-6 202 902	-3 472 544	-9 675 446
Arvestatud kulum	0	-11 410 899	-2 589 288	-14 000 187
Tütarettevõtte müük (lisa 5)	0	9 056 663	0	9 056 663
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	0	-8 557 138	-6 061 832	-14 618 970
Jääkmaksumus 31.12.2008	36 703 597	820 968 000	24 789 150	882 460 747
Jääkmaksumus 31.12.2009	36 701 597	173 601 520	22 199 862	232 502 979

Tulud ja kulud kinnisvarainvesteeringutelt	31.12.2009	31.12.2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	71 051 555	48 270 328
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulu	3 254 681	3 210 272

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Masinad, seadmed	Inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2008	3 192 561	1 631 002	4 823 563
Müük	-177 034	0	-177 034
Soetusmaksumus 31.12.2009	3 015 527	1 631 002	4 646 529
Akumuleeritud kulum 31.12.2008	-708 308	-653 922	-1 362 230
Arvestatud kulum	-388 596	-328 926	-717 522
Müük	150 482	0	150 482
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-946 422	-982 848	-1 929 270
Jääkmaksumus 31.12.2008	2 484 253	977 080	3 461 333
Jääkmaksumus 31.12.2009	2 069 105	648 154	2 717 259

Alkandatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kaupadele: 30.06.2010
Alkandajale: PKF Estonia, Tallinn

Lisa 10 Laenukohustused

31.12.2009	Kohustuste jääk	Sh lühiajaline	Sh pikaajaline	Maksetähtaeg	Keskmine intressimäär	Alusvaluuta
Pangalaenu SEB Ühispank	130 093 524	13 550 555	116 542 969	2016	3,32%	EUR
Laenu omanikega seotud ettevõtelt	252 551 000	7 105 000	245 446 000	2012-2013	3,00-5,00%	EEK
Laenu sidusettevõtelt	1 364 000	1 364 000	0	2010	3,00%	EEK
Kapitalirendivõlad (lisa 11)	750 476	260 322	490 154	2012	5,13%	EUR
Kokku laenukohustused	384 741 000	22 279 877	362 479 123			

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

31.12.2008	Kohustuste jääk	Sh lühiajaline	Sh pikaajaline	Maksetähtaeg	Keskmine intressimäär	Alusvaluuta
Lühiajalised pangalaenu	22 446 823	22 446 823	0	2009	6,15%	EUR
Pikaajalised pangalaenu SEB Ühispank	142 322 974	10 682 373	131 640 601	2016	6,21%	EUR
Pikaajaline pangalaenu Nordea Pangast	576 896 655	5 390 754	571 505 901	2038	3,66%	EUR
Laenu omanikega seotud ettevõtelt	194 311 000	14 775 000	179 536 000	2012-2013	4,65%	EEK
Laenu sidusettevõtelt	930 000	930 000	0	2009	5,00%	EEK
Laenu muudelt ettevõtelt	53 027 000	10 327 000	42 700 000	2038	5,00%	EEK
Kapitalirendivõlad (lisa 10)	1 009 984	259 508	750 476	2012	5,13%	EUR
Kokku laenukohustused	990 944 436	64 811 458	926 132 978			
Pikaajalised intressivõlad muudelt ettevõtelt saadud laenudelt	3 177 174	0	3 177 174	2014	-	EEK
Kokku	994 121 610	64 811 458	929 310 152			

Lisa 11 Kapitalirent

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara

Masinad ja seadmed	31.12.2009	31.12.2008
Soetusmaksumus	1 652 051	1 652 051
Kulum	-852 437	-513 178
Jääkmaksumus	799 614	1 138 873
Kapitalirendikohustused	31.12.2009	31.12.2008
Maksetähtajaga kuni 1 aasta (lisa 10)	260 322	259 508
Maksetähtajaga üle 1 aasta (lisa 10)	490 154	750 476

Alkirjastatud identiteetseimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkirj/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Kokku	750 476	1 009 984
Maksetähtaeg	2012	2012
Intressimäär	5,13 %	5,13 %
Alusvaluuta	EUR	EUR

Lisa 12 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2009	31.12.2008
Käibemaks	0	919 847
Maamaks	7 926	0
Maksude ettemaksed kokku	7 926	919 847

Maksuvõlad	31.12.2009	31.12.2008
Käibemaks	1 294 480	380 597
Sotsiaalmaks	176 809	148 002
Üksikisiku tulumaks	96 300	78 264
Ettevõtte tulumaks	885	3 106
Töötuskindlustusmaksed	22 221	3 849
Kogumispensionimaksed	1 322	8 480
Muud maksud	14 324	2 785
Kokku	1 606 341	625 083

Lisa 13 Muud võlad

Muud võlad - lühiajalised	31.12.2009	31.12.2008
Intressivõlad	24 473 369	16 371 278
Muud viitvõlad	252	3 540
Kokku	24 473 621	16 374 818

Lisa 14 Aktsiakapital

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv	400	400
Aktsia nimiväärtus	1 000	1 000

Vaba omakapital seisuga 31.12.2009 on 93 324 750 krooni (seisuga 31.12.2008 vaba omakapitali ei olnud). Sellest on omanikele võimalik dividendidena välja maksta maksimaalselt 73 726 552 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks 19 598 198 krooni.

Alikirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Koopäev/Date: 30.06.2010
Allkirj/signature: [Signature]
PKF Estonia, Tallinn

[Signature]

Lisa 15 Tuletisinstrumendid

	31.12.2009	31.12.2008
Lepingu alussumma	0	547 723 237
Õiglane väärtus aruandeperioodi alguses	-115 145 489	-15 909 776
Õiglase väärtuse muutus	27 474 386	-99 235 713
Tütarettevõtte müük (lisa 5)	87 671 103	0
Õiglane väärtus aruandeperioodi lõpus	0	-115 145 489

Lisa 16 Müügitulu

Tegevusalade lõikes	2009	2008
Kinnisvara müük	35 083 150	6 415 254
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	71 051 555	48 270 328
Hoonestusprojektide arendus	1 652 212	6 770 842
Inseneritegevus, tehniline nõustamine	1 626 034	1 576 684
Muud	271 757	107 678
Kokku	109 684 708	63 140 786

Müügitulu on saadud Eestis.

Lisa 17 Müüdnud toodangu kulu

	2009	2008
Kaubad müügiks	-25 943 885	-6 707 364
Kinnisvara allahindlus	-5 643 660	0
Projekteerimiskulud	0	-2 610 455
Kinnisvarainvesteeringu halduskulu	-3 254 681	-2 666 195
Amortisatsioonikulu	-14 111 747	-7 531 142
Palgakulu	-2 012 402	-2 352 634
Muud kulud	-334 011	-225 693
Kokku	-51 300 386	-22 093 483

Lisa 18 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2009	2008
Kasum põhivara müügist	20 060	16 670
Saadud leppetrahvid	1 605 069	880 393
Kindlustushüvitis	25 117	0
Muud äritulud	57 663	176
Kokku	1 707 909	897 239

Alkirjastatud identiteetseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Muud ärikulud	2009	2008
Riigilõiv	-26 660	-4 290
Viivised, trahvid	-14 263	-17 132
Lepingutasud	-60 407	0
Muud ärikulud	0	-20 856
Kokku	-101 330	-42 278

Lisa 19 Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega	2009		2008	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Sidusettevõtted	971 113	15 737 637	613 765	1 335 041
Omanikega seotud ettevõtted	4 186 121	10 000 982	146 243 441	38 000
Kokku	5 157 234	25 738 619	146 857 206	1 373 041

Nõuded seotud osapooltele	31.12.2009	31.12.2008
Sidusettevõtted	123 583 207	54 444 356
Omanikega seotud ettevõtted	21 163 519	33 570 311
Kokku	144 746 726	88 014 667

Kohustused seotud osapooltele	31.12.2009	31.12.2008
Sidusettevõtted	1 429 607	1 046 593
Omanikega seotud ettevõtted	283 574 005	222 827 931
Kokku	285 003 612	223 874 524

Lisa 20 Laenude tagatised, panditud varad ja käendused

- 1) Kontserni laenude tagamiseks on panditud järgmised varad:
 - hüpoteek Ihaste elamurajooni kinnistutele bilansilise väärtusega 16 miljonit krooni (varud);
 - hüpoteek Tallinnas Purde 6 korterelamu müümata osale 10,3 miljonit krooni (varud);
 - hüpoteek kinnistule Laeva6 /Paadi 5 bilansilise väärtusega 199,4 miljonit krooni (kinnisvarainvesteering);
 - hüpoteek kinnistule Kalda tee 13 Tartus bilansilise väärtusega 11 milj kr (varud);
 - pant Raadiku Arenduse OÜ (sidusettevõtte) osadele;
 - pant Loopealse Elamu OÜ (sidusettevõtte) osadele;
- 2) Kontsern on andnud järgmisi tagatisi, käendusi ja garantiisid:
 - juriidilise isiku garantii Baltlink-Valduse AS (sidusettevõtte) laenule;
 - juriidilise isiku garantii Muuga Betoonelement AS (omanikele kuuluv teine ettevõtte) laenule;
 - juriidilise isiku garantii Ehitusfirma Rand ja Tuulberg AS (omanikele kuuluv teine ettevõtte) laenule;
 - juriidilise isiku garantii Turu Ärimaja OÜ laenule;
 - garantiikiri Tartu linnale summas 2 miljonit krooni.
 - Garantiikiri Riigi Kinnisvara AS-le summas 150 000 krooni

Lisa 21 Tingimuslikud kohustused

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

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date: 30.06.2010
Allkiri/signature: PKF Estonia Tallinn

Lisa 22 Emaettevõtte finantsaruanded

Emaettevõtte bilanss
(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	3 927 811	663 381
Aksiad ja väärtpaberid	5 000 000	0
Nõuded ostjate vastu	1 055 411	668 868
Muud lühiajalised nõuded	4 789 247	8 746 446
Viitlaekumised ja ettemaksed	3 652 456	4 808 793
Varud	68 763 683	96 158 321
Käibevara kokku	87 188 608	111 045 809
Põhivara		
Tütarettevõtete aksiad ja osad	14 892 103	15 037 371
Sidusettevõtete aksiad ja osad	10 844 093	9 065 000
Muud aksiad ja väärtpaberid	3 060 000	3 060 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu	668 250	1 944 000
Pikaajalised laenunõuded	151 928 756	108 681 422
Kinnisvarainvesteeringud	6 961 080	6 981 492
Materiaalne põhivara	1 400 067	2 032 581
Põhivara kokku	189 754 349	146 801 866
Aktiva (varad) kokku	276 942 957	257 847 675
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	8 729 322	47 203 331
Võlad tarnijatele	1 163 771	6 586 710
Maksuvõlad	325 833	241 701
Muud võlad	24 427 066	16 705 639
Lühiajalised kohustused kokku	34 645 992	70 737 381
Pikaajalised kohustused	235 166 154	180 286 476
Kohustused kokku	269 812 146	251 023 857
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000
Reservkapital	50 000	50 000
Elmiste perioodide jaotamata kasum	6 373 818	17 042 082
Aruandeaasta kasum	306 993	-10 668 264
Omakapital kokku	7 130 811	6 823 818
Passiva(kohustused ja omakapital) kokku	276 942 957	257 847 675

Altkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkirj/signature.....
PKF Estonia Tallinn

Emaettevõtte kasumiaruanne
(kroonides)

	2009	2008
Müügitulu	38 828 848	10 188 522
Müüdud toodangu kulu	-33 963 682	-9 753 008
Brutokasum	4 865 166	435 514
Turustuskulud	-951 821	-1 864 240
Üldhalduskulud	-3 555 808	-3 707 238
Muud äritulud	72 063	52 800
Muud ärikulud	-27 647	-40 377
Ärikasum	401 953	-5 123 541
Finantstulud		
Intressitulud ja -kulud	-3 515 599	-4 135 723
Finantstulu väärtpaperitest	3 535 907	-1 409 000
Finantskulu aktsiatest	-115 268	0
Finantstulud ja -kulud kokku	-94 960	-5 544 723
Kasum enne maksustamist	306 993	-10 668 264
Tulumaks	0	0
Puhaskasum	306 993	-10 668 264

Alkirjastatud identifikatsiooniks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkirj/signature.....
PKF Estonia Tallinn

Emaettevõtte rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2009	2008
Äritegevus		
Ärikasum	401 953	-5 123 541
Materiaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	605 962	888 511
Immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	0	44 108
Kinnisvarainvesteeringu kulum	20 412	20 412
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-20 060	-16 670
Äritegevuse nõuete ja ettemaksete muutus	1 765 916	-276 380
Varude muutus	28 599 425	-1 487 712
Äritegevuse kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 312 473	-113 722
Makstud intressid	-603 801	-2 643 695
Makstud dividendide tulumaks	0	-1 637 748
Kokku rahavood äritegevusest	25 457 334	-10 346 437
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	0	-491 183
Materiaalse põhivara müük	46 610	42 373
Tütarettevõtete soetamine	0	-80 000
Tütarettevõtete müük	15 000	20 000
Antud laenud	-47 952 702	-45 909 244
Antud laenude tagasimaksed	7 509 073	23 633 611
Saadud intressid	1 783 445	1 684 307
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-38 598 574	-21 100 136
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	71 480 000	69 516 000
Laenude tagasimaksed	-54 814 822	-34 564 972
Kapitalirendi maksete tasumine	-259 508	-272 529
Makstud dividendid	0	-5 100 000
Kokku rahavood finantseerimisest	16 405 670	29 578 499
Rahavood kokku	3 264 430	-1 868 074
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	663 381	2 531 455
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 927 811	663 381
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 264 430	-1 868 074

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 30.06.2010
Allkirvi/signature.....
FKF Estonia, Tallinn

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

		Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo	31.12.2007	400 000	50 000	17 042 082	17 492 082
2008. aasta kasum		0	0	-10 668 264	-10 668 264
Saldo	31.12.2008	400 000	50 000	6 373 818	6 823 818
2009. aasta kasum		0	0	306 993	306 993
Saldo	31.12.2009	400 000	50 000	6 680 811	7 130 811

Alikirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 30.06.2010

Alikir/signature.....
PKF Estonia Tallinn

SÕLTUMATU AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Vallikraavi Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Vallikraavi Kinnisvara ja tema tütarettevõtete (edaspidi koos „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2009, eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet ning aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muid selgitavaid lisasid.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et me vastame eetikanõuetele ning et me planeerime ja viime auditi läbi saavutamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31. detsember 2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

30. juunil 2010, Tallinn



Rein Ruusalu
Vandeaudiitor



Anneli Marjapuu
Vandeaudiitor

PKF Estonia OÜ
Tegevusluba nr 12

Tel +372 6630 825 | Faks +372 6630 826
E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee
PKF Estonia OÜ | Pärnu mnt 141 | 11314 Tallinn | Eesti Vabariik

PKF Estonia on PKF International Limited liige. PKF International on juriidiliselt sõltumatute firmade võrgustik, mis ei vastuta teiste liikmesfirmade tegevuse või tegevusetuse eest.



Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi puhaskasum 31.12.2009 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-27 727 709
Aruandeaasta puhaskasum	121 052 459
Jaotamata kasum kokku seisuga 31.12.2009	93 324 750

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



Indrek Rentel
Juhatuse liige

AS Vallikraavi Kinnisvara müügitulu vastavalt EMTAK 2009-le

EMTAK	Tegevusala	2009
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	35 083 150
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	51 695
41101	Hoonestusprojektide arendus	1 796 212
71121	Ehituslik insener- tehniline projekteerimine ja nõustamine	1 626 034
46131	Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	271 757
Müügitulu kokku		38 828 848



Aruande elektroonilised kinnitused

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Kadri Kams	Sisestaja	30.06.2010

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	35083150	90.35%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	1796212	4.63%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	1626034	4.19%	Ei
Puidu ja ehitusmaterjalide vahendamine	46131	271757	0.70%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	51695	0.13%	Ei

Sidevahendid

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