

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

07.07.2008

201490349

lif

Konsolideeritud majandusaasta aruanne
AS Vallikraavi Kinnisvara

01.01.2007 – 31.12.2007

Aadress:	Ülikooli 8 Tartu, 51003 Eesti Vabariik
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine, ost, müük
Äriregistri kood:	10051688
EMTAK kood:	41101 Hoonestusprojektide arendus
Telefon:	372 7 413 285
Faks:	372 7 413 201
E-post:	indrek@vallikraavi.ee
Audiitor:	PKF Estonia OÜ



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	5
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	9
Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid.....	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	14
Lisa 1 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded	14
Lisa 2 Varud.....	14
Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 4 Sidusettevõtete aktsiad ja osad	15
Lisa 5 Muud aktsiad ja väärtpaberid	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	17
Lisa 8 Lühiajalised laenukohustused	18
Lisa 9 Pikaajalised laenukohustused	18
Lisa 10 Kapitalirent.....	18
Lisa 11 Maksud.....	19
Lisa 12 Muud võlad	19
Lisa 13 Aktsiakapital	20
Lisa 14 Vaba omakapital	20
Lisa 15 Müügitulu.....	20
Lisa 16 Müüdud toodangu kulu	20
Lisa 17 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	21
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega.....	21
Lisa 19 Laenude tagatised, panditud varad ja käendused	22
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused	22
Lisa 21 Bilansipäeva järgsed sündmused.....	22
Lisa 22 Emaettevõtte finantsaruanded	23
Emaettevõtte bilanss	23
Emaettevõtte kasumiaruanne.....	24
Emaettevõtte rahavoogude aruanne.....	25
Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne	26
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele	27

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek



Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks oli 2007. aastal kinnisvara- alaste teenuste osutamine.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Emaettevõtte majandusnäitajad:

Näitaja	Arvestus- metoodika	2007	2006
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	Puhaskasum/ keskmise omakapital	1,01	1,11
Põhivara käibekordaja	Netokäive/ põhivara keskm. jääkmaksumus	0,09	0,37
Maksevõime üldine tase	Käibevara/ lühiajalised kohustused	0,44	0,71

2007.a. kuulusid kontserni alljärgnevad tütarettevõtted:

AS Fortuuna Elamu osalus 2007 aasta lõpuks 100% soetusmaksumusega 121 889 EEK. AS Fortuuna Elamu on sisuliselt tegevuse peatanud firma bilansimahuga 15 969 EEK, põhivara ja kohustused puuduvad. Aruandeaasta kahjum on -4 567 EEK. Plaanis on ümber kujundada aktsiaselts osahinguks. Ettevõtte likvideerimist kavas ei ole.

Raadiku Arendus OÜ on Vallikraavi Kinnisvara AS tütarfirma, aasta alguses oli osalusega 19/20 aktsiatest soetusmaksumusega 38 000 EEK. 23.03.2007 omandati 1/20 osalust hinnaga 2 820 000 EEK ning seeläbi on 100% osalusega tütarfirma. Raadiku Arenduse OÜ on loodud eesmärgiga välja arendada elamuprojekt kinnistu asukohaga Tallinn, Raadiku 8. 2007 aastal aktiivset tegevust ei toimunud ja arendus sellel kinnistul on veel detailplaneeringu järgus. Bilansimaht 2007 aasta lõpuks oli 34 603 961 EEK, kahjum -1 736 194 EEK. Raadiku Arenduse juhatus teeb osanike üldkoosolekul ettepaneku katta 2007. aasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt. Planeeritakse täiendavate investorite kaasamist.

AS Wolks 100%-line omanik on AS Vallikraavi Kinnisvara. Bilansimaht 2007. aasta lõpus on 222 909 290 EEK. AS Wolks 2007.a. majandusaasta kasum on 13 089 633 EEK. Peamine kasum tuli kinnisvarainvesteeringu renditulult.

OÜ Loopealse Elamu 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 25% osalusest kaasinvestoritele. 2007 aastal alustati aktiivse majandustegevusega. Soetati Tallinnas Meeliku 22 ja Meeliku 24 hoonestusõigused ning alustati kortermajade ehitusega. Ehitatakse sotsiaalelamud Tallinna linnale rendile andmiseks. Elamud valmivad 2008 aasta jooksul.

OÜ Hotell Euroopa on 04.08.2006 loodud ettevõtte. AS Vallikraavi Kinnisvara osalus on 100 %, soetusmaksumus 40 000 EEK. 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 48 641 EEK. Ettevõtte tegevus on algusjärgus. 2007 aasta sees omandati kinnistu AS Columbia-Kivi tütarettevõttele kivitehase rajamiseks Läti Vabariigis. Tulu kavandatakse saada maa rentimisest.

Sidusettevõtted:

OÜ Tomladen osalus 32/120, soetusmaksumus 260 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht on 634 044 EEK.



AS Ashley osalus 1/4, soetusmaksumus 10 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht 7 029 440 EEK.

AS Baltlink-Valduse osalusega 1/2, soetusmaksumus 3 000 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht 9 916 790 EEK. Ettevõtte aktsiate omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud emaettevõtte bilansis sidusettevõttena.

OÜ Turu Ärimaja osalusega 1/2, soetusmaksumus 20 000 EEK. Ettevõtte on loodud 07.07.2006 aastal eesmärgiga büroohoone ehitamiseks ja haldamiseks aadressil Sõbra 54 Tartus. 2007 aasta lõpuks on ettevõtte bilansiline maht 111 499 640 EEK ja esimese majandusaasta kasum -88 858. Seoses omakapitali miinusega tehakse täiendav sissemakse osakapitali 2008 aasta alguses. Büroohoone valmib 2008 suvel. Ettevõtte aktsiate omanikeks on kaks võrdse õigusega ja kohustusega osapoolt ning on kajastatud emaettevõtte bilansis sidusettevõttena.

OÜ Ülemiste Ärimaja ostetud 31.08.2006, osalusega 3/10, soetusmaksumus 4 266 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht on seisuga 31.12.2007 soetusmaksumuse meetodil 82 548 651 EEK. Ettevõtte on oma vara 2006 aasta lõpus ülesse hinnanud õiglasesse väärtusesse, kuid konsolideeritud 2007 aasta aruandes kajastatakse üles hinnatud vara soetusmaksumuses.

Muud finantsinvesteeringud:

OÜ Uusarendus osalus seisuga 31.12.2006 1/8, soetusmaksumus 5 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht on 113 681 730 EEK.

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 ei kajastata ettevõtet enam tütarettevõtete real, vaid muude finantsinvesteeringute all. Ettevõtte bilansiline maht on 22 480 EEK.

Ettevõtte ei ole veel tegevust alustanud. Projekt on detailplaneeringu algusjärgus.

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2007. majandusaasta puhaskasumiga -7 887 392 EEK, kontserni puhaskasum oli 6 290 550 EEK.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2006. aastal soetati kinnistud Ida, Ladva, Kalda tee tänavatel Tartus ja 2007 aastal alustati detailplaneeringute teostamist nendele korterelamute ja ärihoone püstitamiseks. Ihastes jätkub I etapi kinnistute müük, alustati II etapi väljaehitustöödega, Tartus Kuu tänaval ja Vääna-Jõesuus jätkub detailplaneeringute teostamine, Purde tänav 6 on lõpetatud korterelamu ehitus ja 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 3 351 922 EEK, sealhulgas juhatuse liikme tööjõukulu oli 592 921 EEK



Indrek Rentel
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2007 - 31.12.2007

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 26 toodud AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi 2007.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	31.12.2007	31.12.2006
Raha		3 665 124	607 850
Nõuded ostjate vastu		4 260 320	2 731 348
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	353 925	10 415 159
Muud lühiajalised nõuded	1	35 250 767	50 711 770
Ettemaksed tulevaste perioodide kulude eest		77 104	32 215
Varud	2	86 420 760	94 187 775
Käibevara kokku		130 028 000	158 686 117
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	4	9 554 141	7 427 130
Muud aktsiad ja väärtpaberid	5	3 060 000	3 055 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu		2 126 250	2 520 000
Pikaajalised laenud	1	24 550 000	0
Kinnisvarainvesteeringud	6	253 245 569	36 830 606
Materiaalne põhivara	7	389 671 085	176 971 349
Immateriaalne põhivara		44 108	0
Põhivara kokku		682 251 153	226 804 085
AKTIVA KOKKU		812 279 153	385 490 202
PASSIVA			
Laenukohustused	8	181 163 205	144 759 872
Võlad tarnijatele		88 967 320	45 880 353
Võlad töövõtjatele		361 210	246 145
Maksuvõlad	11	2 366 680	5 853 729
Muud võlad	12	16 239 583	23 308 714
Ostjate ettemaksed		100 000	420 590
Lühiajalised kohustused kokku		289 197 998	220 469 403
Pikaajalised laenukohustused	9	452 334 107	97 747 584
Kohustused kokku		741 532 105	318 216 987
Vähemusosalus		0	0
Aktsiakapital	13	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		50 000	50 000
Realiseerimata kursivahed		3 283	0
Jaotamata kasum		64 003 215	24 431 821
Aruandeaasta kasum (kahjum)		6 290 550	42 391 394
Omakapital kokku		70 747 048	67 273 215
PASSIVA KOKKU		812 279 153	385 490 202

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Müügitulu	15	43 951 022	54 288 360
Müüdnud toodangu kulu	16	-28 017 576	-41 682 064
Brutokasum		15 933 446	12 606 296
Turustuskulud		-1 518 463	-3 062 440
Üldhalduskulud		-4 764 224	-2 680 521
Muud äritulud	17	3 432 610	66 076 528
Muud ärikulud	17	-95 699	-534 058
Äri kasum		12 987 670	72 405 805
Finantstulud			
Finantstulud (-kulud) sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	4	2 127 011	-85 498
Intressikulud ja -tulud		-8 916 799	-2 418 686
Muud finantstulud ja -kulud		-97	136 328
Finantstulud kokku		-6 789 885	-2 367 856
Kasum enne maksustamist		6 197 785	70 037 949
Tulumaks		82 765	-5 666 001
Puhaskasum		6 280 550	64 371 948
sh			
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		6 290 550	42 391 394
Vähemusosanike osa puhaskasumist		-10 000	21 980 554

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn



Konsolideeritud rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2007	2006
Ärikasum		12 987 670	72 405 805
Korrigeerimised:			
Materiaalse põhivara kulum ja väärtuse langus	7	615 014	1 014 059
Immateriaalse põhivara kulum ja väärtuse langus		9 852	0
Kinnisvarainvesteeringute kulum	6	2 094 376	24 496
Kasum (kahjum) põhivara müügist	17	-2 883 492	-66 075 810
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		9 842 791	-3 775 701
Varude muutus		7 721 278	-34 323 325
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		38 025 433	-2 072 356
Makstud intressid		-12 006 532	-3 034 592
Makstud ettevõtte tulumaks		-3 855 878	-687 013
Kokku rahavood äritegevusest		52 550 512	-36 524 437
Materiaalse põhivara soetus		-416 476 491	-112 039 278
Materiaalse põhivara müük		4 436 918	70 110 508
Tütarettevõtete soetus	3	-2 820 000	-55 204 000
Tütarettevõtete müük		5 000	0
Sidusettevõtete soetus		0	-20 000
Sidusettevõtete müük		0	5 000
Muude finantsinvesteeringute soetus		0	-250 000
Kinnisvarainvesteeringute soetus		-12 070 803	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		4 148 900	4 755 479
Antud laenud		-25 069 167	-42 708 000
Antud laenude laekumine		17 028 798	13 445 515
Saadud intressid		976 311	350 433
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-429 840 534	-121 554 343
Saadud laenud		437 959 943	191 749 031
Saadud laenude tagasimaksed		-43 836 114	-29 066 600
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-379 970	-1 544 661
Makstud dividendid		-13 400 000	-3 500 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		380 343 859	157 637 770
Rahavood kokku		3 053 837	-441 010
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		607 850	1 048 860
Raha ja raha ekvivalentide muutus		3 053 837	-441 010
Realiseerimata kursivahe		3 437	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		3 665 124	607 850

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn



Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

Emaettevõttele kuuluv omakapital

	Aktsia- kapital	Reservid	Realisee- rimata kursivahed	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2005	400 000	50 000	0	44 431 821	44 881 821	7 535 774	52 417 595
Dividendid	0	0	0	-20 000 000	-20 000 000	0	-20 000 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	42 391 394	42 391 394	21 980 554	64 371 948
Tütarettevõtte täiendava osaluse soetamine	0	0	0	0	0	-29 516 328	-29 516 328
Saldo 31.12.2006	400 000	50 000	0	66 823 215	67 273 215	0	67 273 215
Tütarettevõtte täiendava osaluse soetamine	0	0	0	-2 820 000	-2 820 000	0	-2 820 000
Tütarettevõtte osaluse müük	0	0	0	0	0	10 000	10 000
Realiseerimata kursivahed	0	0	3 283	0	3 283	0	3 283
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	6 290 550	6 290 550	-10 000	6 280 550
Saldo 31.12.2007	400 000	50 000	3 283	70 293 765	70 747 048	0	70 747 048



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Aastaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Üldised alused

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2007. aasta raamatupidamise aastaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

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

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

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

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

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude funktsioonist.

Raamatupidamise aastaruanne on koostatud Eesti kroonides

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

Konsolideerimine

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

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Altkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Raha ja raha ekvivalendid

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

Aktsiad ja muud väärtpaberid

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

Nõuded ostjate vastu

Ostjate 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).

Sidusettevõtted

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

Materiaalne põhivara

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 10 000 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 kasulikkusest tööeas. Vara amortiseeritakse liikide lõikes järgmiselt:

ehitised	15 - 30 aastat,
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 50 – 66 aastat, hoonete struktuurikomponente 5 – 14 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. Alates 2007 aastast on tulumaksumäär 22/78 (2006. aastal 23/77) netodividendidena väljamakstavalt summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel.

Sihtfinantseerimine

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

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

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

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad 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.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised laenud	33 099 926	49 900 943
Muud nõuded	0	1 264
Intressinõuded	2 150 841	809 563
Kokku	35 250 767	50 711 770

Lühiajalised laenud sidusettevõtetele ja ettevõtte omanikele kuuluvatele teistele ettevõtetele on antud intressimääraga 4-8 %

Pikaajalised laenud

Seisuga 31.12.2007 on antud pikaajalist laenu summas 24 550 000 krooni ettevõtte omanikele kuuluvatele teistele ettevõtetele. Laenude intressimäärad on 4,8 kuni 5,1% ja tagastamise tähtajad 2010 ja 2013 aastal.

Lisa 2 Varud

	31.12.2007	31.12.2006
Lõpetamata toodang	3 455 044	49 316 836
Valmistoodang	49 186 442	5 506 140
Maa	33 777 221	36 867 457
Müügiootel põhivara	0	2 449 552
Ettemaksed tarnijatele	2 053	47 790
Kokku	86 420 760	94 187 775

Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

	Fortuuna Elamu AS	Raadiku Arendus OÜ	Wolks AS	Loopealse Elamu OÜ	Loopealse Arendus OÜ	Hotell Euroopa OÜ	SIA Vallikraavi Real State	Kokku
Osalus 31.12.2006	100%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	
Osalus 31.12.2007	100%	100%	100%	75%	12,5%	100%	100%	
Asukoht	Tartu	Tallinn	Tartu	Tartu	Tartu	Tartu	Läti Vabariik	
Tegevusala	Kinnisvara -arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Soetamise aasta	1997;2005	2005;2007	2005;2006	2006	2006	2006	2006	
Soetusmaksumus 31.12.2006	121 889	38 000	14 800 000	40 000	40 000	40 000	45 482	15 125 371
Soetamine, müük	0	2 820 000	0	-10 000	-40 000	0	0	2 770 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	121 889	2 858 000	14 800 000	30 000	0	40 000	45 482	17 895 371

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only

Kuupäev/date..... 30.06.2008

Allkiri/signature.....

PKF Estonia, Tallinn

Tütarettevõtete soetamine

23. märtsil 2007 aastal ostis AS Vallikraavi Kinnisvara OÜ Raadiku Arenduse vähemusosanikult tagasi 5% osakuid. Tehingu tulemusena kuulub 100% OÜ Raadiku Arenduse osakutest Vallikraavi Kinnisvarale. Tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel. Tütarettevõtte netovara oli vähemusosaluse soetamise seisuga negatiivne: -29 951 krooni. Ostuhind 2 820 000 krooni on kajastatud eelmiste perioodide kasumi vähendamisenä.

Tütarettevõtete müük

Aruandeaastal müüdi 1/4 osalusest tütarettevõttes Loopealse Elamu OÜ. Osaluse müük toimus enne, kui tütarettevõtte alustas tegevust, müügihind 10 000 krooni võrdus müüdud osaluse soetusmaksumusega ning kasumit – kahjumit ei saadud.

Aruandeaastal müüdi 7/8 osalusest OÜ Loopealse Arendus. Müügihind 35 000 krooni võrdus müüdud osaluse soetusmaksumusega ning kasumit – kahjumit ei saadud. Seisuga 31.12.2007 on osalus OÜ-s Loopealse Arendus kajastatud tema soetusmaksumuse jäägis 5000 krooni muude finantsinvesteeringute juures (vt. lisa 5).

Lisa 4 Sidusettevõtete aktsiad ja osad

	Baltlink- Valduse AS	Tomladen OÜ	Ashley AS	Ülemiste Ärimaja OÜ	Turu Ärimaja OÜ	Kokku
Osalus 31.12.2006	50%	26,6%	25%	30%	50%	
Osalus 31.12.2007	50%	26,6%	25%	30%	50%	
Asukoht	Tallinn	Tallinn	Tallinn	Tallinn	Tartu	
Tegevusala	Kinnisvara- haldus	Kinnisvara- haldus	Konsul- tatsioonid	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Soetusmaksumus 31.12.2006	3 000 000	260 000	10 000	4 266 000	20 000	7 556 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	3 000 000	260 000	10 000	4 266 000	20 000	7 556 000
Bilansiline maksumus 31.12.2006	3 274 638	118 476	0	4 034 016	0	7 427 130
Osalus omakapitalis 31.12.2006	1 078 139	118 476	-47 254	24 951 771	-19 686	26 081 446
* Erinevused	2 196 499	0	47 254	-20 917 755	19 686	-18 654 316
Muutused 2007						
Kapitaliosaluse kasum , kahjum	235 778	-2 536	0	1 893 769	0	2 127 011
Bilansiline maksumus 31.12.2007	3 510 416	115 940	0	5 927 785	0	9 554 141
Osalus omakapitalis 31.12.2007	1 313 917	115 940	-159 475	27 284 111	-24 429	28 530 064
* Erinevused	2 196 499	0	159 475	-21 356 326	24 429	-18 975 923

* Erinevused investeeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeeringuobjektide omakapitalist vahel:

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Altkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

1. Seisuga 31.12.2005. ja 31.12.2006 Baltlink - Valduse erinevus tuleneb vara hindamisest õiglasest väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.
2. Seisuga 31.12.2007 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjumid OÜ-l Ashley 159 475 krooni ja Turu Ärimajal 24 429 krooni. Seisuga 31.12.2006 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjumid OÜ-l Ashley 47 254 krooni ja Turu Ärimajal 19 686 krooni.
3. Seisuga 31.12.2007 koosneb Ülemiste Ärimaja erinevus -21 356 326 krooni kahest summast: 4 253 696 krooni tuleneb vara hindamisest õiglasest väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -25 610 022 krooni tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Ülemiste Ärimaja näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

Lisa 5 Muud aktsiad ja väärtpaberid

Korrigeeritud ostumeetodil kajastatavad pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid:

	Uusarendus OÜ	Loopealse Arendus OÜ	Kokku
Osalus 31.12.2006	25%	100%	
Osalus 31.12.2007	12,5%	12,5%	
Soetusmaksumus 31.12.2006	3 055 000	0	3 055 000
Ümberliigitamine tütarettevõtetest seoses osaluse müügiga (lisa 3)	0	5 000	5 000
Soetusmaksumus 31.12.2007	3 055 000	5 000	3 060 000

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Hoone struktuuri- komponendid	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	35 657 202	1 226 478	0	36 883 680
Soetamine	12 968 823	0	0	12 968 823
Müük	-3 818 900	-203 332	0	-4 022 232
Ümberliigitamine materiaalsest põhivarast (lisa 7)*	30 258 745	180 990 709	28 261 694	239 511 148
Ümberliigitamine materiaalseks põhivaraks (lisa 7)	-29 951 546	0	0	-29 951 546
Soetusmaksumus 31.12.2007	45 114 324	182 013 855	28 261 694	255 389 873
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-53 074	0	-53 074
Ümberliigitamine materiaalsest põhivarast (lisa 7)*	0	-6 720	0	-6 720
Müük	0	9 866	0	9 866
Arvestatud kulum	0	-1 211 120	-883 256	-2 094 376
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	-1 261 048	-883 256	-2 144 304
Jääkmaksumus 31.12.2006	35 657 202	1 173 404	0	36 830 606
Jääkmaksumus 31.12.2007	45 114 324	180 752 807	27 378 438	253 245 569

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Altkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

*Aruandeaastal sai valmis arendatav hotellihoone, mille opereerimiseks sõlmiti 2007.aastal üürileping. Hotellihoone, maa ning katlamaja hoone liigitati seoses valmimisega ja/või üüritegevuse alustamisega materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Tulud ja kulud kinnisvarainvesteeringutelt	31.12.2007	31.12.2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	17 001 220	140 300
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulu	1 801 817	77 465

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Lõpeta- mata ehitised	Masinad, seadmed	Inventar	Ette- maksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2006	31 842 732	503 866	141 682 511	2 179 646	1 403 345	119 226	177 731 326
Soetamine	0	0	422 789 642	1 475 017	292 932	0	424 557 591
Müük	-1 583 987	0	0	-276 699	0	0	-1 860 686
Ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringust (Lisa 6)	30 190 051	0	-238 505	0	0	0	29 951 546
Ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringuks (Lisa 6)	-30 258 745	-209 397 207	144 804	0	0	0	-239 511 148
Ümberliigitamine	0	208 893 341	-208 893 341	0	119 226	-119 226	0
Maha kandmine	0	0	0	0	-90 531	0	-90 531
Soetusmaksumus 31.12.2007	30 190 051	0	355 485 111	3 377 964	1 724 972	0	390 778 098
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-6 720	0	-365 744	-387 513	0	-759 977
Ümberliigitamine kinnisvarainvesteeringuks (Lisa 6)	0	6 720	0	0	0	0	6 720
Arvestatud kulum	0	0	0	-257 421	-357 593	0	-615 014
Maha kandmine	0	0	0	0	90 531	0	90 531
Müük	0	0	0	170 727	0	0	170 727
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	0	0	0	-452 438	-654 575	0	-1 107 013
Jääkmaksumus 31.12.2005	31 842 732	497 146	141 682 511	1 813 902	1 015 832	119 226	176 971 349
Jääkmaksumus 31.12.2006	30 190 051	0	355 485 111	2 925 526	1 070 397	0	389 671 085

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Alkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn



Lisa 8 Lühiajalised laenukohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	10 327 000	10 327 000
Lühiajalised laenud emaettevõtte omanikele kuuluvatelt teistelt ettevõtetelt	92 380 000	70 370 000
Lühiajalised pangalaenud	68 339 276	61 596 794
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 9)	9 844 400	2 300 000
Kapitalirendivõlad (lisa 10)	272 529	166 078
Kokku	181 163 205	144 759 872

Laenud muudelt juriidilistelt isikutelt on intressimääraga 3 – 5,2%. Laenude alusvaluuta on Eesti kroon. Lühiajalised pangalaenud on intressimääraga 6,05 – 6,71%. Laenude alusvaluutad on Eesti kroon ja euro.

Lisa 9 Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2007	31.12.2006
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	42 700 000	0
Pikaajalised laenud emaettevõtte omanikele kuuluvatelt teistelt ettevõtetelt	38 110 000	0
Pikaajaline pangalaen	370 514 123	97 700 000
Kapitalirendivõlad (lisa 10)	1 009 984	47 584
Kokku	452 334 107	97 747 584

Pikaajalised laenud muudelt juriidilistelt isikutelt on intressimääraga 5% ja tagastamise tähtajaga 2038. aastal, laenud emaettevõtte omanikele kuuluvatelt ettevõtetelt on intressimääraga 4,5 – 5,1% ja tagastamise tähtajaga 2009 ja 2010. aastal.

Pikaajalised pangalaenud on saadud :

1. 142 639 486 krooni hotelli ehitamiseks Laeva 6/Paadi 5 kinnistul Tallinnas. Laenu kogusummast 152 483 886 krooni on näidatud lühiajalise kohustusena lisa 8 summa 9 844 400 krooni. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 21.11.2016 aastal, alusvaluuta Eesti kroon ning intressimäär panga kroonilaenude baasintress + 0,8% aastas.
2. 227 874 637 krooni on saadud Loopealse Elamu OÜ poolt Tallinnas Meeliku 22 ja Meeliku 24 ehitatavate hoonete tarbeks laenu Nordea Pangast intressiga 5,409% tagastamistähtaeg 2037. aastal.

Lisa 10 Kapitalirent

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara

Masinad ja seadmed	31.12.2007	31.12.2006
Soetusmaksumus	1 916 903	718 585
Kulum	-368 944	-342 250
Jääkmaksumus	1 547 959	376 335

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Altkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Kapitalirendikohustused	31.12.2007	31.12.2006
Maksetähtajaga kuni 1 aasta (lisa 8)	272 529	166 078
Maksetähtajaga üle 1 aasta (lisa 9)	1 009 984	47 584
Kokku	1 282 513	213 662
Maksetähtaeg	2012	2012
Intressimäär	5,13%	6,8%
Alusvaluuta	EEK, EUR	EEK, EUR

Lisa 11 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	353 403	10 414 645
Maamaks	403	403
Maksuintressid	119	111
Maksude ettemaksed kokku	353 925	10 415 159

Maksuvõlad	31.12.2007	31.12.2006
Käibemaks	402 910	0
Sotsiaalmaks	191 022	163 153
Üksikisiku tulumaks	110 628	94 703
Ettevõtte tulumaks	1 637 748	5 582 356
Töötuskindlustusmaksed	4 864	4 199
Kogumispensionimaksed	10 732	9 318
Muud maksud	8 776	0
Kokku	2 366 680	5 853 729

Lisa 12 Muud võlad

	31.12.2007	31.12.2006
Dividendivõlad	5 100 000	18 500 000
Intressivõlad	11 139 583	4 808 494
Muud viitvõlad	0	220
Kokku	16 239 583	23 308 714

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn



Lisa 13 Aktsiakapital

	31.12.2007	31.12.2006
Aktsiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv	400	400
Aktsia nimiväärtus	1 000	1 000

Lisa 14 Vaba omakapital

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2007 on 70 293 765 krooni. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik 2008 aastal dividendidena välja maksta on 55 532 074 krooni. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 14 761 691 krooni. (31.12.2006 seisuga olid summad vastavalt 66 823 215 krooni, 52 122 108 krooni ja 14 701 107 krooni)

Lisa 15 Müügitulu

Tegevusalade lõikes	EMTAK kood	2007	2006
Enda kinnisvara ost ja müük	6810	25 021 503	48 460 403
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	17 001 220	1 419 395
Inseneritegevused ning nendega seotud tehniline nõustamine	7112	1 279 000	2 110 464
Kinnisvarabüroode tegevus	6831	0	1 686 620
Lammutamine	4311	233 168	0
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	416 131	611 478
Kokku		43 951 022	54 288 360

Müügitulu on saadud Eestis.

Lisa 16 Müüdnud toodangu kulu

	2007	2006
Kaubad müügiks	-22 545 019	-37 897 030
Vahendustasud edasimüüjatele	0	-286 926
Kinnisvarainvesteeringu halduskulu	-1 801 817	0
Muud kulud	-3 670 740	-3 498 108
Kokku	-28 017 576	-41 682 064

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....30.06.2008.....
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn



Lisa 17 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2007	2006
Kasum - kahjum põhivara müügist	2 883 492	66 075 810
Saadud leppetrahvid	549 080	0
Muud äritulud	38	718
Kokku	3 432 610	66 076 528

Muud ärikulud	2007	2006
Põhivara väärtuse langus	0	-455 131
Muud ärikulud	-95 699	-78 927
Kokku	-95 699	-534 058

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega	2007		2006	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Sidusettevõtted	407 997	289 705	1 226 933	9 484 209
Omanikega seotud ettevõtted	163 903 617	2 173	132 702 246	202 829
Kokku	164 311 614	291 878	133 929 179	9 687 038

Nõuded seotud osapooltele	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtted	14 038 035	15 273 090
Omanikega seotud ettevõtted	35 054 622	34 348 204
Kokku	49 092 657	49 621 294

Kohustused seotud osapooltele	31.12.2007	31.12.2006
Sidusettevõtted	986 011	939 135
Omanikega seotud ettevõtted	187 859 846	112 734 937
Kokku	188 845 857	113 674 072

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn



Lisa 19 Laenude tagatised, panditud varad ja käendused

- 1) Kontserni laenude tagatiseks on panditud järgmised varad
 - hüpoteek Ihaste elamurajooni kinnistutele bilansilise väärtusega 16 miljonit krooni (varud)
 - hüpoteek Tallinnas Purde 6 korterelamu müümata osale 30 miljonit krooni (varud)
 - Hüpoteek kinnistule Laeva6 /Paadi 5 bilansilise väärtusega 146 miljonit krooni (kinnisvarainvesteering)
 - Hüpoteek Raadiku 8 kinnistule bilansilise väärtusega 30 miljonit krooni (kinnisvarainvesteeringud)
 - Hüpoteek kinnistutele Tartus Ida tn.1,1a,3,3a bilansilise väärtusega 12 milj krooni (varud).
- 2) Kontsern on andnud järgmisi tagatise, käendusi ja garantiisid:
 - Käendus OÜ Ülemiste Ärimaja (sidusettevõtte) kohustustele limiidiga 63 miljonit krooni
 - Käendused Uusarenduse OÜ (muud pikaajalised finantsinvesteeringud) kohustustele kokku limiidiga 10 miljonit krooni
 - 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 Raadiku Arendus OÜ (tütarettevõtte) laenule
 - garantiikiri Tartu linnale summas 2 miljonit krooni.

Lisa 20 Tingimuslikud kohustused

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

Lisa 21 Bilansipäeva järgsed sündmused

AS Vallikraavi Kinnisvara on sõlminud kirjalikud eellepingud AS Wolks 100 % võõrandamiseks.



Lisa 22 Emaettevõtte finantsaruanded

Emaettevõtte bilanss
(kroonides)

	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	2 531 455	378 999
Nõuded ostjate vastu	1 112 050	6 465 226
Muud lühiajalised nõuded	45 107 750	56 175 943
Viitlaekumised ja ettemaksed	3 303 691	4 639 971
Varud	86 420 760	94 187 775
Käibevara kokku	138 475 706	161 847 914
Põhivara		
Tütarettevõtete aktsiad ja osad	17 895 371	15 125 371
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	7 556 000	7 556 000
Muud aktsiad ja väärtpaberid	3 060 000	3 055 000
Pikaajalised nõuded ostjate vastu	2 126 250	2 520 000
Pikaajalised laenunõuded	46 890 697	0
Kinnisvarainvesteeringud	15 253 808	7 285 649
Materiaalne põhivara	2 455 611	1 349 734
Immateriaalne põhivara	44 108	0
Põhivara kokku	95 281 845	36 891 754
Aktiva (varad) kokku	233 757 551	198 739 668
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	153 691 323	132 479 872
Võlad tarnijatele	6 415 911	10 156 182
Maksuvõlad	1 966 865	5 819 442
Mitmesugused võlad	14 971 386	24 436 524
Ostjate ettemaksed	100 000	420 590
Lühiajalised kohustused kokku	177 145 485	173 312 610
Pikaajalised kohustused	39 119 984	47 584
Kohustused kokku	216 265 469	173 360 194
Omakapital		
Aktiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000
Reservkapital	50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	24 929 474	24 674 920
Aruandeaasta kasum	-7 887 392	254 554
Omakapital kokku	17 492 082	25 379 474
Passiva(kohustused ja omakapital) kokku	233 757 551	198 739 668

Emaettevõtte kasumiaruanne
(kroonides)

	2007	2006
Müügitulu	27 377 167	53 428 533
Müüdud toodangu kulu	-25 283 952	-39 947 876
Brutokasum	2 093 215	13 480 657
Turustuskulud	-1 518 463	-3 049 125
Üldhalduskulud	-4 202 792	-2 280 295
Muud äritulud	52 618	111 094
Muud ärikulud	-44 261	-568 643
Ärikasum	-3 619 683	7 693 688
Finantstulud		
Intressitulud ja -kulud	-4 350 474	-1 773 133
Finantstulud ja -kulud kokku	-4 350 474	-1 773 133
Kasum enne maksustamist	-7 970 157	5 920 555
Tulumaks	82 765	-5 666 001
Puhaskasum	-7 887 392	254 554



Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....30.06.2008.....
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Emaettevõtte rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2007	2006
Äritegevus		
Ärikasum	-3 619 683	7 693 688
Põhivara kulum ja väärtuse langus	513 306	987 339
Kinnisvarainvesteeringu kulum	21 433	24 496
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-34 428	-75 810
Äritegevuse nõuete ja ettemaksete muutus	5 364 890	2 054 691
Varude muutus	7 721 278	-33 520 801
Äritegevuse kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 880 552	-897 793
Makstud intressid	-3 565 305	-1 295 329
Makstud dividendide tulumaks	-3 855 878	-687 013
Rahavood äritegevusest	-1 334 939	-25 716 532
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-294 246	-1 074 152
Materiaalse põhivara müük	72 712	110 508
Tütarettevõtete soetamine	-2 820 000	-165 482
Tütarettevõtete müük	45 000	0
Sidusettevõtte soetamine	0	-20 000
Sidusettevõtete müük	0	5 000
Muude finantsinvesteeringute soetamine	0	-250 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	-12 070 803	0
Kinnisvarainvesteeringute müük	4 148 900	4 755 479
Antud laenud	-50 427 864	-72 753 000
Antud laenude tagasimaksed	18 656 798	37 215 515
Saadud intressid	741 868	297 048
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-41 947 635	-31 879 084
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	84 660 000	102 439 031
Laenude tagasimaksed	-25 445 000	-40 402 600
Kapitalirendi maksete tasumine	-379 970	-1 544 661
Makstud dividendid	-13 400 000	-3 500 000
Kokku rahavood finantseerimisest	45 435 030	56 991 770
Rahavood kokku	2 152 456	-603 846
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	378 999	982 845
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 531 455	378 999
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 152 456	-603 846

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialled for identification purposes only
 Kuupäev/date..... 30.06.2008
 Allkiri/signature.....
 PKF Estonia Tallinn



Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aktsia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2005	400 000	50 000	44 674 920	45 124 920
Dividendid	0	0	-20 000 000	-20 000 000
2006. aasta kasum	0	0	254 554	254 554
31.12.2006	400 000	50 000	24 929 474	25 379 474
2007. aasta kasum	0	0	-7 887 392	-7 887 392
31.12.2007	400 000	50 000	17 042 082	17 492 082



Alkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 30.06.2008
Allkiri/signature.....
PKF Estonia Tallinn

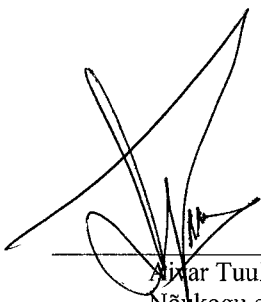
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

AS Vallikraavi Kinnisvara 2007. majandusaasta aruanne kinnitamine ja allkirjastamine aktsionäride üldkoosoleku

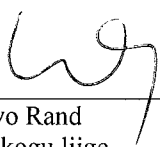
poolt 30. 06 2008.a.



Indrek Rentel
Juhatuse liige



Aivar Tuulberg
Nõukogu esimees



Raivo Rand
Nõukogu liige



Sander Nurk
Nõukogu liige

SÕLTUMATU AUDITORI JÄRELDUSOTSUS

AS Vallikraavi Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Vallikraavi Kinnisvara ja tema tütaretevõtete (edaspidi koos „kontsern“) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2007, 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 korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Auditori 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 arvnahtajate 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 avalda 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 2007 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

30. juunil 2008, Tallinnas



Malle Rannik



Anneli Marjapuu

PKF Estonia OÜ

Tel +372 6671 703 | Faks +372 6671 704

E-mail pkf@pkf.ee | www.pkf.ee

PKF Estonia OÜ | Mustamäe tee 44 | 10621 Tallinn | Eesti Vabariik

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi puhaskasum 31.12.2007 seisuga on järgmine:

Eelmiste perioodide jaotamata kasum	64 003 215
Aruandeaasta puhaskasum	6 290 550
Jaotamata kasum kokku seisuga 31.12.2007	70 293 765

AS Vallikraavi Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata



Indrek Rentel
Juhatuse liige