

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSEVIHUTAMINE

09.07.2007

27.07.2007 76931



Konsolideeritud majandusaasta aruanne
AS Vallikraavi Kinnisvara

01.01.2006 – 31.12.2006

Aadress:	Ülikooli 8 Tartu, 51003 Eesti Vabariik
Põhitegevusala:	Kinnisvara haldamine, ost, müük
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.....	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.....	13
Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded	13
Lisa 2 Varud	13
Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad.....	13
Lisa 4 Sidusettevõtete aktsiad ja osad	14
Lisa 5 Muud aktsiad ja väärtpaberid.....	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 7 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 8 Lühiajalised laenukohustused	17
Lisa 9 Pikaajalised laenukohustused	17
Lisa 10 Kapitalirent.....	17
Lisa 11 Maksud.....	18
Lisa 12 Muud võlad	18
Lisa 13 Aktsiakapital.....	18
Lisa 14 Vaba omakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	19
Lisa 16 Müüdud toodangu kulu	19
Lisa 17 Muud äritulud ja muud ärikulud	19
Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega	20
Lisa 19 Laenude tagatised, panditud varad ja käendused	20
Lisa 20 Tingimuslikud kohustused.....	20
Lisa 21 Emaettevõtte finantsaruanded.....	21
Emaettevõtte bilanss	21
Emaettevõtte kasumiaruanne.....	22
Emaettevõtte rahavoogude aruanne.....	23
Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne.....	24
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele	25

Majandusaasta aruandele lisatud dokumendid:

Audiitori järeldusotsus

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks oli 2006 aastal kinnisvara- alaste teenuste osutamine.

Kokkuvõtte mõõdunud majandusaastast

Emaettevõtte majandusnäitajad:

Näitaja	Arvestus- metoodika	2006	2005
Omakapitali puhaskasumi tootlus (ROE)	Puhaskasum/ keskmine omakapital	1,11	0,22
Põhivara käibekordaja	Netokäive/ põhivara keskm. jääkmaksumus	0,37	4,58
Maksevõime üldine tase	Käibevara/ lühiajalised kohustused	0,71	0,87

2006.a. kuulunud kontserni alljärgnevad tütarettevõtted:

AS Fortuuna Elamu osalus 2006 aasta lõpuks 100 % soetusmaksumusega 121 889 EEK. AS Fortuuna Elamu on sisuliselt tegevuse peatanud firma bilansimahuga 20 536 EEK, põhivara ja kohustused puuduvad. Aruandeaasta kahjum on -8 210 EEK. Plaanis on ümber kujundada aktsiaselts osatühinguks. Ettevõtte likvideerimist kavas ei ole.

Raadiku Arendus OÜ on Vallikraavi Kinnisvara AS tütarfirma, osalus on 19/20 aktsiatest soetusmaksumusega 38 000 EEK. Raadiku Arenduse OÜ on loodud eesmärgiga välja arendada elamuprojekt kinnistu asukohaga Tallinn, Raadiku 8. 2006 aastal aktiivset tegevust ei toimunud ja arendus sellel kinnistul on veel detailplaneeringu järgus. Bilansimaht 2006 aasta lõpuks oli 30 103 580 EEK, kahjum -1 420 243 EEK. Raadiku Arenduse juhatus teeb osanike üldkoosolekul ettepaneku katta 2006. aasta kahjum tulevaste perioodide kasumi arvelt.

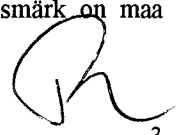
AS Wolks 2/3 aktsiatest omandati ostmise teel 29.12.2005. Ostuanalüüsi kuupäevaks on võetud 31.12.2005, kuna selle kuupäevaga on kajastatud ettevõtte tegelik seis koos majandusaasta kõikide kulude ja tulude lõpliku näitajatega. 2006 .a. soetas AS Wolks 1/3 osaluse ulatuses oma aktsiaid, mis tühistati. Tagasi osteti ja tühistati 100 aktsiat, mis moodustas 1/3 aktsiakapitalist. Omaaktsiate ostmisel tasuti 55 204 000 EEK ja AS Wolksi 100 %-line omanik on AS Vallikraavi Kinnisvara. AS Wolks 2006.a. majandusaasta kasum on 65 810 487 EEK. Peamine kasum tuli põhivara (maa) müügist.

OÜ Loopealse Elamu on 18.01.2006 loodud ettevõtte. AS Vallikraavi Kinnisvara osalus on 100 %, soetusmaksumus 40 000 EEK. Ettevõtte ei ole veel tegevust alustanud. Projekt on detailplaneeringu algusjärgus. Projekti arenedes kaasatakse lisainvestorid.

OÜ Loopealse Arendus on 18.01.2006 loodud ettevõtte. AS Vallikraavi Kinnisvara osalus on 100 %, soetusmaksumus 40 000 EEK. Ettevõtte ei ole veel tegevust alustanud. Projekt on detailplaneeringu algusjärgus. Projekti arenedes kaasatakse lisainvestorid.

OÜ Hotell Euroopa on 04.08.2006 loodud ettevõtte. AS Vallikraavi Kinnisvara osalus on 100 %, soetusmaksumus 40 000 EEK. Ettevõtte ei ole veel 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. Projekti eesmärk on maa omandamine ja rentimine AS Columbia- Kivi tütarettevõttele kivitehase rajamiseks Läti Vabariigis.



Sidusettevõtted:

OÜ Tomladen osalus 32/120, soetusmaksumus 260 000 EEK. Ettevõtte bilansiline on maht 634 080 EEK.

AS Ashley osalus 1/4, soetusmaksumus 10 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht 7 180 384 EEK.

AS Baltlink-Valduse osalusega 1/2, soetusmaksumus 3 000 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht 9 660 856 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. 2006 aasta majandusaruannet ei koostata. Ettevõtte bilansiline maht 14 920 119 EEK.

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

OÜ Ülemiste Ärimaja ostenud 31.08.2006, osalusega 3/10, soetusmaksumus 4 266 000 EEK. Ettevõtte bilansiline maht 79 362 411 EEK. Ettevõtte on oma vara 2006 aasta lõpus ülesse hinnanud õiglasesse väärtusesse, kuid konsolideeritud aruandes kajastatakse üles hinnatud vara soetusmaksumuses.

OÜ Uusarendus osalus seisuga 31.12.2005 1/4 soetusmaksumus 10 000 EEK, osalus seisuga 31.12.2006 1/8 soetusmaksumus 5 000 EEK. Lisaks tehti täiendavaid sissemakseid, mis ei muutnud osalust. Osaluse vähenemise tõttu ei kajastata ettevõtet enam osalust omava ettevõtte sidusettevõtete real, vaid muude finantsinvesteeringute all. Ettevõtte bilansiline maht on 106 740 719 EEK.

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2006. majandusaasta puhaskasumiga 254 554 EEK, kontserni puhaskasum oli 42 391 394 EEK.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2006 aastal soetati kinnistud Ida, Ladva, Kalda tee tänavatel Tartus ja 2007 aastal alustatakse detailplaneeringute teostamist nendele korterelamute ja ärihoone püstitamiseks. Ihastes jätkub kinnistute müük, Tartus Kuu tänaval ja Väana-Jõesuus jätkub detailplaneeringute teostamine, Purde tänav 6 lõpetatakse 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 9 inimest, kelle töötasu moodustas 2 571 207 EEK, sealhulgas juhatuse liikme töötasu oli 505 254 EEK



Indrek Rentel
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

01.01.2006 - 31.12.2006

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 24 toodud AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi 2006.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	31.12.2006	31.12.2005
Raha		607 850	1 048 860
Lühiajalised finantsinvesteeringud		0	40 000
Nõuded ostjate vastu		2 731 348	3 829 260
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11	10 415 159	4 955 912
Muud lühiajalised nõuded	1	50 711 770	32 028 946
Ettemaksed tulevaste perioodide kulude eest		32 215	10 402
Varud	2	94 187 775	59 905 332
Käibevara kokku		158 686 117	101 818 712
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	4	7 427 130	3 236 628
Muud aktsiad ja väärtpaberid	5	3 055 000	0
Pikaajalised nõuded ostjate vastu		2 520 000	1 530 000
Kinnisvarainvesteeringud	6	36 830 606	34 910 922
Materiaalne põhivara	7	176 971 349	21 927 546
Põhivara kokku		226 804 085	61 605 097
AKTIVA KOKKU		385 490 202	163 423 809
PASSIVA			
Laenukohustused	8	144 759 872	76 446 934
Võlad tarnijatele		45 880 353	17 625 601
Võlad töövõtjatele		246 145	268 340
Maksuvõlad	11	5 853 729	772 758
Muud võlad	12	23 308 714	3 697 781
Ostjate ettemaksed		420 590	983 329
Lühiajalised kohustused kokku		220 469 403	99 794 743
Pikaajalised laenukohustused	9	97 747 584	11 211 471
Kohustused kokku		318 216 987	111 006 214
Vähemusosalus		0	7 535 774
Aktsiakapital	13	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		50 000	50 000
Jaotamata kasum		24 431 821	34 560 937
Aruandeaasta kasum (kahjum)		42 391 394	9 870 884
Omakapital kokku		67 273 215	52 417 595
PASSIVA KOKKU		385 490 202	163 423 809

Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Initialed for identification purposes only
 Kuupäev/date..... 29.06.2007
 Allkiri/signature.....
 PKF Estonia, Tallinn

Konsolideeritud kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	15	54 288 360	44 138 699
Müüdnud toodangu kulu	16	-41 682 064	-32 879 767
Brutokasum		12 606 296	11 258 932
Turustuskulud		-3 062 440	-2 603 717
Üldhalduskulud		-2 680 521	-2 283 280
Muud äritulud	17	66 076 528	5 845 614
Muud ärikulud	17	-534 058	-6 853
Ärikasum		72 405 805	12 210 696
Finantstulud			
Finantstulud (-kulud) sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt		-85 498	71 781
Intressikulud ja -tulud		-2 418 686	-2 804 101
Muud finantstulud ja -kulud		136 328	991 820
Finantstulud kokku		-2 367 856	-1 740 500
Kasum enne maksustamist		70 037 949	10 470 196
Tulumaks		-5 666 001	-597 403
Puhaskasum		64 371 948	9 872 793
sh			
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		42 391 394	9 870 884
Vähemusosanike osa puhaskasumist		21 980 554	1 909

Konsolideeritud rahavoogude aruanne
(kroonides)

	Lisa	2006	2005
Ärikasum		72 405 805	12 210 696
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7	1 014 059	605 609
Kinnisvarainvesteeringute kulum	6	24 496	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist	17	-66 075 810	-3 327 923
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-3 775 701	-7 499 015
Varude muutus		-34 323 325	-24 268 410
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 072 356	4 325 180
Makstud intressid		-3 034 592	-697 523
Makstud ettevõtte tulumaks		-687 013	-75 790
Kokku rahavood äritegevusest		-36 524 437	-18 727 176
Materiaalse põhivara soetus		-112 039 278	-33 824 297
Materiaalse põhivara müük		70 110 508	17 060 000
Tütarettevõtete soetus	3	-55 204 000	-14 800 119
Sidusettevõtete soetus	4	-20 000	-20 000
Sidusettevõtete müük	4	5 000	0
Muude finantsinvesteeringute soetus	5	-250 000	0
Kinnisvarainvesteeringute müük		4 755 479	0
Antud laenud		-42 708 000	-19 642 400
Antud laenude laekumine		13 445 515	15 857 265
Saadud intressid		350 433	596 004
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-121 554 343	-34 773 547
Saadud laenud		191 749 031	84 510 505
Saadud laenude tagasimaksed		-29 066 600	-25 072 232
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed		-1 544 661	-5 141 994
Makstud dividendid		-3 500 000	-240 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		157 637 770	54 056 279
Rahavood kokku		-441 010	555 556
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 048 860	493 304
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-441 010	555 556
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		607 850	1 048 860

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Allkiri/signature..... PKF Estonia, Tallinn

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

Emaettevõttele kuuluv omakapital

	Aktisia- kapital	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku	Vähemus- osalus	Kokku
Saldo 31.12.2004	400 000	50 000	36 305 814	36 755 814	0	36 755 814
Dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000	0	-2 000 000
Arvestuspõhimõtetest tulenev korrigeerimine	0	0	255 123	255 123		255 123
Tütarettevõtte soetamine	0	0	0	0	7 533 865	7 533 865
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	9 870 884	9 870 884	1 909	9 872 793
Saldo 31.12.2005	400 000	50 000	44 431 821	44 881 821	7 535 774	52 417 595
Dividendid	0	0	-20 000 000	-20 000 000	0	-20 000 000
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	42 391 394	42 391 394	21 980 554	64 371 948
Tütarettevõtte täiendava osaluse soetamine	0	0	0	0	-29 516 328	-29 516 328
Saldo 31.12.2006	400 000	50 000	66 823 215	67 273 215	0	67 273 215

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Altkiri/signature.....
PKF Estonia/Tallinn



Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja -meetodid

Üldised alused

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2006. 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 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 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

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. Väheosajana on näidatud eraldi. Kontserni kuuluvad ettevõtted kasutavad ühtseid arvestuspõhimõtteid.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentidena rahavoogude aruandes on näidatud raha kassas, arvelduskontodel ja ülikviidsed 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

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

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Üksikult eristatavate varude objektide puhul lähtutakse nende soetusmaksumuse määramisel konkreetselt iga objekti soetamiseks tehtud kuludest. Varud hinnatakse bilansis lähtuvalt sellest, kumb on madalam kas soetusmaksumus või neto müügihind (müügihind, millest on maha arvatud eeldatavad müügiga seotud kulud).

Sidusettevõtted

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

Materiaalne põhivara

Põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 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 kasulikust tööeest. 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 koheselt 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.

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, vastuvõtukuludel, 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.

Tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustustena käsitletakse kohustusi, mille realiseerumine on vähem tõenäoline kui mitterealiseerumine või mille suurus ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta. Tingimuslikke 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 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.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Muud lühiajalised nõuded

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised laenud	49 900 943	29 235 984
Muud nõuded	1 264	2 548 761
Intressinõuded	809 563	244 201
Kokku	50 711 770	32 028 946

Lühiajalised laenud on antud intressiga 4-8 %

Lisa 2 Varud

	31.12.2006	31.12.2005
Lõpetamata toodang	49 316 836	4 303 609
Valmistoodang	5 506 140	44 652 310
Maa	36 867 457	10 940 268
Müügiototel põhivara	2 449 552	0
Ettemaksed tarnijatele	47 790	9145
Kokku	94 187 775	59 905 332

Lisa 3 Tütarettevõtete aktsiad ja osad

	AS Fortuuna Elamu	Raadiku Arendus OÜ	AS Wolks	Loopealse Arenduse OÜ	Loopealse Elamu OÜ	Hotell Euroopa OÜ	SIA Vallikraavi Real State	Kokku
Osalus								
31.12.2006	100%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	
Osalus								
31.12.2005	100%	95%	66%	0%	0%	0%	0%	
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	2005;2006	2006	2006	2006	2006	
Soetusmaksumus								
31.12.2005	121 889	38 000	14 800 000	0	0	0	0	14 959 889
Soetusmaksumus								
31.12.2006	121 889	38 000	14 800 000	40 000	40 000	40 000	45 482	15 125 371

2006 aastal loodi neli uut 100%-lise osalusega tütarettevõtet.

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Tütarettevõtte AS Wolks aktsiate täiendav soetamine

8. veebruaril 2006 aastal ostis AS Wolks kontserni vähemusosanikult tagasi 1/3 ulatuses oma aktsiad, mis tühistati. Tehingu tulemusena kuulub 100% AS Wolks aktsiatest Vallikraavi Kinnisvarale. Tehing toimus sõltumatute osapoolte vahel

Netovara osaluse soetamise seisuga:	88 548 983
Soetatud osalus:	33,3%
Soetatud netovara	29 516 328

Oma aktsiate ostuhind	55 204 000
Ostuhinna ja netovara (lisa 7)*	25 687 672

* Kallimalt soetamise põhjuseks oli asjaolu, et AS Wolks põhivaras kajastatud maa õiglane väärtus on kõrgem, kui bilansiline soetusmaksumus. Tehingu sisust tulenevalt on kontsernis suurendatud maa maksumust ostuhinna ja netovara vahe võrra.

Lisa 4 Sidusettevõtete aktsiad ja osad

	Baltlink- Valduse AS	Tomladen OÜ	Ashley AS	Ülemiste Turu Ärimaja OÜ	Ärimaja OÜ	Uusarendus OÜ	Kokku
Osalus 31.12.2005	50%	26,6%	25%			25%	
Osalus 31.12.2006	50%	26,6%	25%	30%	50%	12,5%	
Asukoht	Tallinn	Tallinn	Tallinn	Tallinn	Tartu	Pärnu	
Tegevusala	Kinnisvara- haldus	Kinnisvara- haldus	Konsul- tatsioonid	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	Kinnisvara- arendus	
Soetusmaksumus 31.12.2005	3 000 000	260 000	10 000	0	0	10 000	3 280 000
Soetusmaksumus 31.12.2006	3 000 000	260 000	10 000	4 266 000	20 000	0	7 556 000

OÜ Uusarenduse 25%-lisest osalusest müüdi 2006 aastal pool soetusmaksumusega 5 000 krooni, seetõttu ei ole investeering enam käsitletav sidusettevõtteks. Vt ka Lisa 5.

	Baltlink- Valduse AS	OÜ Tomladen	OÜ Ashley	OÜ Ülemiste Ärimaja	Turu Ärimaja OÜ	Uus- arenduse OÜ	Kokku
Bilansiline maksumus							
31.12.2005	3 095 406	121 222	10 000	0	0	10 000	3 236 628
Osalus omakapitalis							
31.12.2005	898 907	121 222	10 000	0	0	10 000	1 040 129
* Erinevused	2 196 499	0	0	0	0	0	2 196 499
Muutused 2006							
** Soetamine	0	0	0	4 266 000	20 000	0	4 286 000
Müük	0	0	0	0	0	-5 000	-5 000
Ümberliigitamine (lisa 5)	0	0	0	0	0	-5 000	-5 000
Kapitaliosaluse kasum , kahjum	179 232	-2 746	-10 000	-231 984	-20 000	0	-85 498
Bilansiline maksumus							
31.12.2006	3 274 638	118 476	0	4 034 016	0	0	7 427 130
Osalus omakapitalis							
31.12.2006	1 078 139	118 476	-47 254	24 951 771	-19 686	0	26 081 446
* Erinevused	2 196 499	0	47 254	-20 917 755	19 686	0	-18 654 316

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

1. Seisuga 31.12.2005. ja 31.12.2006 Baltlink - Valduse erinevus tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.
2. Seisuga 31.12.2006 on kapitaliosaluse meetodil näitamata kahjumid OÜ-l Ashley 47 254 krooni ja Turu Ärimajal 19 686 krooni.
3. Seisuga 31.12.2006 koosneb Ülemiste Ärimaja erinevus -20 917 755 krooni kahest summast: 4 253 696 krooni tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -25 171 451 krooni tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest. Ülemiste Ärimaja näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

** Ülemiste Ärimaja OÜ osaluse soetamine oli mitterahaline; tasuti võlanõude loovutamise

Lisa 5 Muud aktsiad ja väärtpaberid

	Uusarenduse OÜ
31.12.2006	0
Ümberliigitamine sidusettevõtetest (lisa 4)	5 000
Täiendavad sissemaksed osakapitali	250 000
Osakapitali suurendamine laenu arvelt	2 800 000
31.12.2006	3 055 000

Osalus Uusarenduse OÜ-s oli 31.12.2005 seisuga 25% ja investeering oli näidatud sidusettevõtteks. 2006 aastal müüdi 12,5% osalusest, olulist osalust enam ei omata ning investeering liigitati ümber. Seisuga 31.12.2006 on investeering kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	Maa	Ehitised	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	33 713 022	1 226 478	34 939 500
Ümberliigitamine varudest	802 524	0	802 524
Ümberliigitamine materiaalsest põhivarast (lisa 7)	0	1 250 424	1 250 424
Ümberliigitamine*	1 141 656	-1 250 424	-108 768
Soetusmaksumus 31.12.2006	35 657 202	1 226 478	36 883 680
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	-28 578	-28 578
Ümberliigitamine materiaalsest põhivarast (lisa 7)	0	-108 768	-108 768
Ümberliigitamine*	0	108 768	108 768
Arvestatud kulum	0	-24 496	-24 496
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-53 074	-53 074
Jääkmaksumus 31.12.2005	33 713 022	1 197 900	34 910 922
Jääkmaksumus 31.12.2006	35 657 202	1 173 404	36 830 606

* Ehitised lammutati ning algselt ehitiste maksumuseks eraldatud soetusmaksumuse osa on jääkväärtuses ümber liigitatud maa maksumuseks.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulud olid 2006. aastal 140 300 krooni ning otsesed halduskulud 77 465 krooni.

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Maa	Ehitised	Lõpetamata ehitised	Masinad, seadmed	Inventar	Ettemaksed	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	10 155 060	1 250 424	6 883 660	4 494 477	400 548	0	23 184 169
Soetamine	0	503 866	134 798 851	1 500 000	1 074 152	119 226	137 996 095
Tütarettevõtte soetamine (Lisa 3)	25 687 672	0	0	0	0	0	25 687 672
Müük	-4 000 000	0	0	-239 453	-71 355	0	-4 310 808
Ümberliigitamine kinnisvara-investeeringuks (Lisa 6)	0	-1 250 424	0	0	0	0	-1 250 424
Müügiotool põhivaraks	0	0	0	-3 575 378	0	0	-3 575 378
Soetusmaksumus 31.12.2006	31 842 732	503 866	141 682 511	2 179 646	1 403 345	119 226	177 731 326
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	0	-108 768	0	-931 041	-216 813	0	-1 256 622
Ümberliigitamine kinnisvara-investeeringuks (Lisa 6)	0	108 768	0	0	0	0	108 768
Arvestatud kulum	0	-6 720	0	-344 851	-207 357	0	-558 928
Vara väärtuse langus	0	0	0	-455 131	0	0	-455 131
Müük	0	0	0	239 453	36 657	0	276 110
Müügiotool põhivaraks	0	0	0	1 125 826	0	0	1 125 826
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	0	-6 720	0	-365 744	-387 513	0	-759 977
Jääkmaksumus 31.12.2005	10 155 060	1 141 656	6 883 660	3 563 436	183 735	0	21 927 547
Jääkmaksumus 31.12.2006	31 842 732	497 146	141 682 511	1 813 902	1 015 832	119 226	176 971 349

Lõpetamata ehituse maksumusse on kapitaliseeritud laenukulutusi summas 1 670 317 krooni.

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Allkiri/signature.....
PKF Estonia Tallinn

Lisa 8 Lühiajalised laenukohustused

	31.12.2006	31.12.2005
Lühiajalised laenud juriidilistelt isikutelt	10 327 000	503 158
Lühiajalised laenud emajettevõtte omanikele kuuluvatelt teistelt ettevõtetelt	70 370 000	35 050 000
Lühiajalised pangalaenud	61 596 794	39 349 115
Pikaajaliste pangalaenude lühiajaline osa (lisa 9)	2 300 000	0
Kapitalirendivõlad (lisa 10)	166 078	1 544 661
Kokku	144 759 872	76 446 934

Laenud juriidilistelt isikutelt on intressimääraga 3 – 4%. Laenude alusvaluuta on Eesti kroon.
Lühiajalised pangalaenud on intressimääraga 3,1 – 3,5%. Laenude alusvaluutad on Eesti kroon ja euro.

Lisa 9 Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2006	31.12.2005
Kapitalirendivõlad (lisa 10)	47 584	213 661
Pikaajalised eraldised	0	670 810
Pikaajalised laenud juriidilistelt isikutelt	0	10 327 000
Pikaajaline pangalaen	97 700 000	0
Kokku	97 747 584	11 211 471

Pikaajaline pangalaen saadi sihtotstarbeliselt hotelli ehitamiseks Laeva 6/Paadi 5 kinnistul Tallinnas. Laenu kogusummast 100 000 000 krooni on näidatud lühiajalise kohustusena lisa 8 summa 2 300 000 krooni. Laenu tagastamise lõpptähtaeg on 21.11.2016 aastal, alusvaluuta Eesti kroon ning intressimäär panga kroonilaenude baasintress + 0,8% aastas.

Lisa 10 Kapitalirent

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara

Masinad ja seadmed	31.12.2006	31.12.2005
Soetusmaksumus	718 585	4 494 477
Kulum	-342 250	-931 042
Jääkmaksumus	376 335	3 563 435

Kapitalirendikohustused	31.12.2006	31.12.2005
Maksetähtajaga kuni 1 aasta (lisa 8)	166 078	1 544 661
Maksetähtajaga üle 1 aasta (lisa 9)	47 584	213 661
Kokku	213 662	1 758 322
Maksetähtaeg	2009	2009
Intressimäär	5,7-6,1%	5,7-6,1%
Alusvaluuta	EEK, EUR	EEK, EUR

Altkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 11 Maksud

Maksude ettemaksed	31.12.2006	31.12.2005
Käibemaks	10 414 645	4 955 801
Maamaks	403	0
Maksuintressid	111	111
Maksude ettemaksed kokku	10 415 159	4 955 912

Maksuvõlad	31.12.2006	31.12.2005
Käibemaks	0	1 693
Sotsiaalmaks	163 153	98 731
Üksikisiku tulumaks	94 703	58 677
Ettevõtte tulumaks	5 582 356	601 192
Töötuskindlustusmaksed	4 199	3 400
Kogumispensionimaksed	9 318	5 558
Muud maksud	0	3 507
Kokku	5 853 729	772 758

Lisa 12 Muud võlad

	31.12.2006	31.12.2005
Dividendivõlad	18 500 000	2 000 000
Intressivõlad	4 808 494	1 696 840
Muud viitvõlad	220	941
Kokku	23 308 714	3 697 781

Lisa 13 Aktsiakapital

	31.12.2006	31.12.2005
Aktsiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv	400	400
Aktsia nimiväärtus	1 000	1 000

Lisa 14 Vaba omakapital

Jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 on 66 823 215 krooni. Maksimaalne summa, mis oleks võimalik 2006 aastal dividendidena välja maksta on 52 122 108 krooni. Sel juhul tekiks kohustus maksta tulumaksu summas 14 701 107 krooni (31.12.2005 seisuga olid summad vastavalt 44 425 086 krooni, 34 207 316 krooni ja 10 217 770 krooni).

Alkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn



Lisa 15 Müügitulu

Tegevusalade lõikes	2006	2005
Kinnisvara müük	48 460 403	40 626 649
Muu müük	5 827 957	3 512 050
Kokku	54 288 360	44 138 699

Müügitulu on saadud Eestis.

Lisa 16 Müüdnud toodangu kulu

	2006	2005
Kaubad müügiks	-37 897 030	-27 795 571
Vahendustasud edasimüüjatele	-286 926	-3 532 943
Alltöövõttud	0	-1 551 253
Muud kulud	-3 498 108	0
Kokku	-41 682 064	-32 879 767

Lisa 17 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2006	2005
Kasum - kahjum põhivara müügist	66 075 810	3 327 923
Muud äritulud*	718	2 517 691
Kokku	66 076 528	5 845 614

* 2005 aastal on muude äritulude koosseisus näidatud kohalikult omavalitsuselt tänavate ja kommunikatsioonide rajamiseks saadud kulude sihtfinantseerimine summas 2, 5 miljonit krooni.

Muud ärikulud	2006	2005
Põhivara väärtuse langus (lisa 7)	-455 131	0
Muud ärikulud	-78 927	-6 853
Kokku	-534 058	-6 853

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Allkiri/signature.....
PKF Estonia, Tallinn

Lisa 18 Tehingud seotud osapooltega

Tehingud seotud osapooltega	2006		2005	
	Ost	Müük	Ost	Müük
Sidusettevõtted	1 226 933	9 484 209	0	0
Omanikega seotud ettevõtted	132 702 246	202 829	39 897 278	95 562
Kokku	133 929 179	9 687 038	39 897 278	95 562

Nõuded seotud osapooltele	31.12.2006	31.12.2005
Sidusettevõtted	15 273 090	17 109 792
Omanikega seotud ettevõtted	34 348 204	0
Kokku	49 621 294	17 109 792

Kohustused seotud osapooltele	31.12.2006	31.12.2005
Sidusettevõtted	939 135	1 100 000
Omanikega seotud ettevõtted	112 734 937	39 179 997
Kokku	113 674 072	40 279 997

Lisa 19 Laenude tagatised, panditud varad ja käendused

- 1) Kontserni laenude tagatiseks on panditud järgmised varad
 - hüpoteek Ihaste elamurajooni kinnistutele bilansilise väärtusega 22 miljonit krooni (varud)
 - Hüpoteek arendatavale kinnistule Laeva6 /Paadi 5 bilansilise väärtusega 146 miljonit krooni (põhivara: lõpetamata ehitus ja maa)
 - Hüpoteek Raadiku 8 kinnistule bilansilise väärtusega 30 milj krooni (kinnisvarainvesteeringud)
- 2) Kontsern on andnud järgmisi tagatisi, 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
 - 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 Emaettevõtte finantsaruanded

Emaettevõtte bilanss
(kroonides)

	31.12.2006	31.12.2005
AKTIVA		
Käibevara		
Raha ja pangakontod	378 999	982 845
Aksiad ja muud väärtpaberid	0	40 000
Nõuded ostjate vastu	6 465 226	3 782 136
Muud lühiajalised nõuded	56 175 943	31 784 741
Viitlaekumised ja ettemaksed	4 639 971	3 665 224
Varud	94 187 775	59 905 332
Käibevara kokku	161 847 914	100 160 278
Põhivara		
Tütarettevõtete aksiad ja osad	15 125 371	14 959 889
Sidusettevõtete aksiad ja osad	7 556 000	3 280 000
Muud aksiad ja väärtpaberid	3 055 000	0
Pikaajalised nõuded ostjate vastu	2 520 000	1 530 000
Kinnisvarainvesteeringud	7 285 649	35 317 511
Materiaalne põhivara	1 349 734	4 888 826
Põhivara kokku	36 891 754	59 976 226
Aktiva (varad) kokku	198 739 668	160 136 505
PASSIVA (kohustused ja omakapital)		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Võlakohustused	132 479 872	85 872 934
Võlad tarnijatele	10 156 182	9 873 806
Maksuvõlad	5 819 442	769 477
Mitmesugused võlad	24 436 524	6 305 878
Ostjate ettemaksed	420 590	978 019
Lühiajalised kohustused kokku	173 312 610	103 800 114
Pikaajalised kohustused	47 584	11 211 471
Kohustused kokku	173 360 194	115 011 585
Omakapital		
Aksiakapital nimiväärtuses	400 000	400 000
Reservkapital	50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	24 674 920	35 274 795
Aruandeaasta kasum	254 554	9 400 125
Omakapital kokku	25 379 474	45 124 920
Passiva(kohustused ja omakapital) kokku	198 739 668	160 136 505

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only
Kuupäev/date..... 29.06.2007
Allkiri/signature.....
PKF Estonia Tallinn

Emaettevõtte kasumiaruanne
(kroonides)

	2006	2005
Müügitulu	53 428 533	44 018 186
Müüdud toodangu kulu	-39 947 876	-32 784 321
Brutokasum	13 480 657	11 233 865
Turustuskulud	-3 049 125	-2 597 788
Üldhalduskulud	-2 280 295	-2 283 280
Muud äritulud	111 094	5 463 865
Muud ärikulud	-568 643	-6 853
Ärikasum	7 693 688	11 809 809
Finantstulud		
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	0	991 820
Intressitulud ja -kulud	-1 773 133	-2 791 196
Muud finantstulud ja -kulud	0	-12 905
Finantstulud ja -kulud kokku	-1 773 133	-1 812 281
Kasum enne maksustamist	5 920 555	9 997 528
Tulumaks	5 666 001	597 403
Puhaskasum	254 554	9 400 125

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date..... 29.06.2007

Allkiri/signature..... 

PKF Estonia, Tallinn

Emaettevõtte rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2006	2005
Äritegevus		
Ärikasum	7 693 688	11 809 809
Põhivara kulum ja väärtuse langus	987 339	602 796
Kinnisvarainvesteeringu kulum	24 496	0
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-75 810	-2 946 241
Äritegevuse nõuete ja ettemaksete muutus	2 054 691	-7 450 480
Varude muutus	-33 520 801	-24 268 411
Äritegevuse kohustuste ja ettemaksete muutus	-897 793	4 320 890
Makstud intressid	-1 295 329	-697 523
Makstud dividendide tulumaks	-687 013	-75 790
Rahavood äritegevusest	-25 716 532	-18 704 950
Rahavood investeermistegevusest		
Materiaalse põhivara soetamine	-1 074 152	-33 824 297
Materiaalse põhivara müük	110 508	17 060 000
Tütarettevõtete soetamine	-165 482	-14 846 608
Sidusettevõtte soetamine	-20 000	-20 000
Sidusettevõtete müük	5 000	0
Muude finantsinvesteeringute soetamine	-250 000	0
Kinnisvarainvesteeringute müük	4 755 479	0
Antud laenud	-72 753 000	-19 642 400
Antud laenude tagasimaksed	37 215 515	15 857 265
Saadud intressid	297 048	596 004
Kokku rahavood investeermistegevusest	-31 879 084	-34 820 036
Rahavood finantseermistegevusest		
Saadud laenud	102 439 031	84 510 505
Laenude tagasimaksed	-40 402 600	-25 072 232
Kapitalirendi maksete tasumine	-1 544 661	-5 141 994
Makstud dividendid	-3 500 000	-240 000
Kokku rahavood finantseerimisest	56 991 770	54 056 279
Rahavood kokku	-603 846	531 294
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	982 845	451 551
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	378 999	982 845
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-603 846	531 294

Allkirjastatud identifitseerimiseks
Initialled for identification purposes only

Kuupäev/date..... 29.06.2007

Allkiri/signature..... 

PKF Estonia, Tallinn

Emaettevõtte omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Aksia- kapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
31.12.2004	400 000	50 000	37 274 795	37 724 795
Dividendid	0	0	-2 000 000	-2 000 000
2005. aasta kasum	0	0	9 400 125	9 400 125
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

Allkirjastatud identitiseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/date.....29.06.2007
Allkiri/signature.....[Signature]
PKF Estonia, Tallinn

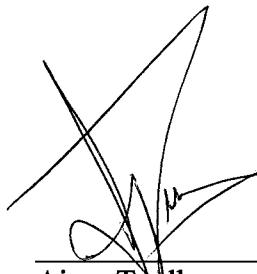
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2006. a majandusaasta aruandele

AS Vallikraavi Kinnisvara 2006. majandusaasta aruanne kinnitati aktsionäride üldkoosoleku poolt ja allkirjastati juhatuse ja nõukogu liikmete poolt .

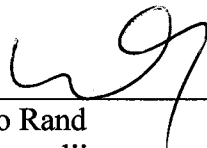
..05.07.07..



Indrek Rentel
Juhatus liige



Aivar Tuulberg
Nõukogu esimees



Raivo Rand
Nõukogu liige



Sander Nurk
Nõukogu liige

Audiitori järeldusotsus

AS Vallikraavi Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Vallikraavi Kinnisvara ja selle tütarettevõtete (kontsern) 31.detsembril 2006 lõppenud aasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 24 ja mille õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatuse. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks.

Meie arvates kajastab AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit seisuga 31.detsember 2006 ja nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta tegevuse tulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

29. juunil 2007, Tallinnas

PKF Estonia



Malle Rannik
Vannutatud audiitor



Anneli Marjapuu
Vannutatud audiitor

Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideerimisgrupi puhaskasum 31.12.2006 seisuga on järgmine:

Elmiste perioodide jaotamata kasum	24 431 821
Aruandeaasta puhaskasum	42 391 394
Jaotamata kasum kokku seisuga 31.12.2006	66 823 215

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



Indrek Rentel
Juhatuse liige