

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2004

22.1K38838

clg

Majandusaasta aruanne

AS VALLIKRAAVI KINNISVARA

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2003

Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2003

Äriregistri kood	10051688
Aadress:	Ülikooli 8, Tartu 51003
Telefon:	7 447 198
Faks:	7 447 190
Elektronpost	indrek@vallikraavi.ee
Interneti kodulehekülg	www.vallikraavi.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaratehingud
Tegevjuht:	Indrek Rentel
Audiitorkontroll:	Rimess Capital MRI OÜ

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

3 0-06- 2004

.....

SISUKORD

Tegevusaruanne	3
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne skeem 2	7
Omakapitali muutuse aruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Aastaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid	10
Lisa 1. Raha ja pangakontod	13
Lisa 2. Nõuded ostjate vastu	13
Lisa 3. Varud	13
Lisa 4. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 5. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine	15
Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 8. Kapitalirent	15
Lisa 9. Tagatiseta võlakohustused	16
Lisa 10. Laenu tagatis ja panditud vara	16
Lisa 11. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud	17
Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega	17
Lisa 13. Dividendide tulumaks	18
Majandusaasta aruande allkirjad	19



TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3 0-06- 2004

Tegevusaruanne

.....

AS Vallikraavi Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvara alaste teenuste osutamine. Aktsiaseltsi 2003. a. müügitulu oli 36 850 tuhat krooni. 87 % müügitulust moodustasid Tallinna Masti 12 ja Tartu Mõisavahe 58 korterite müük.

2003 aasta põhilisteks tegevuseks oli Tallinnas Masti tänaval 13 korteriga elamu müük ja Tartus Mõisavahe 58 müük ning Mõisavahe 57 ehitus.

Ettevalmistamise staadiumis on korterelamute projektid Tallinnas Purde tänaval ja Kosemetsa teel ning Tartus Mõisavahe 56.

Alustatud projektidest jätkus Tallinna kesklinnas Tartu mnt. 15 kõrghoone detailplaneeringu koostamine. Eesti Ühispankalt omandati 100 % Tartu mnt 15 kinnistu omaniku AS Baltlink-Valduse aktsiad.

Jätkus Tartus Vana Ihaste linnaosas Raeremmelga 1a ja Hipodroomi 3 detailplaneeringu koostamise protsess, mille lõpptulemusena tekib nimetatud kinnistutele ligikaudu 120 kinnistuline eramupiirkond.

2004 aasta põhiülesanneteks on Tallinnas Purde 6 korterelamu projekti ehituse alustamine ja Kosemetsa tee detailplaneeringu kehtestamine.

Tartus on vajalik lõpetada Mõisavahe 57 müük ja Mõisavahe 56 ehitus.

Vana Ihaste detailplaneering peaks jõudma samuti kehtestamiseni ja seejärel projekti müügiprotsessi alustamiseni.

AS Vallikraavi Kinnisvara juhatus on ühe liikmeline, juhataja on Indrek Rentel. 2003. a. oli juhataja töötasu 246 420 krooni.

AS Vallikraavi Kinnisvara nõukogu koosneb kolmest liikmest – Aivar Tuulberg, Raivo Rand ja Sander Nurk.

Nõukogu liikmetele aruandeaastal mingeid väljamakseid tehtud ei ole.

Aruandeperioodil töötas aktsiaseltsis viis inimest, kelle töötasufond moodustas

1 010 375 krooni.



20.04.2004.a.
Indrek Rentel
Juhatuse liige



Juhatuse deklaratsioon

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3 0-06- 2004

AS Vallikraavi Kinnisvara juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aastaaruande koostamispäeva 20.04.2004 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on AS Vallikraavi Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2003.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Tartus, 20 aprillil 2004.a



3 0-06- 2004

Bilanss

kroonides

AKTIVA

31.12.2003 31.12.2002

KÄIBEVARA

Raha ja pangakontod	Lisa 1	538 013	1 497 442
Aktsiad ja muud väärtpaberid		1 700 000	
Nõuded ostjate vastu	Lisa 2	847 401	840 962
Ostjate tasumata summad		847 401	840 962
Muud nõuded		16 003 878	31 940 530
Nõuded sidusettevõtjate vastu	Lisa 12	1 663 160	3 398 353
Muud lühiajalised nõuded		14 340 718	28 542 177
Viitlaekumised (aruandeperioodi laekumata tulud)		289 937	361
Intressid		289 937	361
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud		69 149	51 548
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	Lisa 11	48 902	43 299
Tulevaste perioodide kulud		20 247	8 249
Varud	Lisa 3	21 188 517	15 949 028
Tooraine ja materjal			
Lõpetamata toodang		10 020 940	14 828 038
Valmistoodang			1 120 171
Kaubad müügiks		11 162 698	
Ettemaksed hankijatele		4 879	819
KÄIBEVARA KOKKU		40 636 895	50 279 871

PÕHIVARA

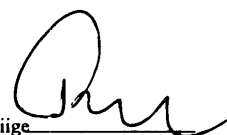
Pikaajalised finantsinvesteeringud		27 302 677	7 338 229
Tütarettevõtjate aktsiad või osad	Lisa 4	6 000 000	
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	Lisa 5	203 192	203 744
Muud pikaajalised nõuded	Lisa 8	21 099 485	7 134 485
Kinnisvarainvesteeringud	Lisa 7	14 345 690	0
Materiaalne põhivara	Lisa 6	17 506 799	28 509 308
Maa ja ehitised (soetusmaksumuses)		12 095 608	27 260 256
Masinad ja seadmed (soetusmaksumuses)		4 034 863	369 453
Muu materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)		410 039	198 271
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)		-572 785	-624 777
Lõpetamata ehitised		1 539 074	1 306 105

PÕHIVARA KOKKU	59 155 166	35 847 537
-----------------------	-------------------	-------------------

AKTIVA KOKKU	99 792 061	86 127 408
---------------------	-------------------	-------------------

Allkirjastatud identifitseerimiseks

28.05.2004.

vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA

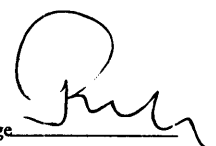
3 0-06- 2004

.....

		31.12.2003	31.12.2002
kroonides			
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED			
Võlakohustused		29 221 029	25 598 257
Tagatiseta võlakohustused	Lisa 9	17 675 000	14 033 333
Pikaajaliste liisingkohustuste tagasimaksed	Lisa 8	1 046 029	64 924
Lühiajalised laenud krediidasutustelt		10 500 000	11 500 000
Ostjate ettmaksed kaupade ja teenuste eest		324 240	1 381 059
Võlad tarnijatele		10 389 198	11 324 888
Mitmesugused võlad		2 200 000	
Võlad tütarettevõtjale	Lisa 12	2 200 000	
Maksuvõlad	Lisa 11	291 354	307 579
Viitvõlad (aruandeperioodi maksmata kulud)		1 111 981	1 441 612
Võlad töövõtjatele		174 021	195 484
Dividendivõlad			600 000
Intressivõlad		936 914	646 128
Muud viitvõlad		1 046	
LÜHIAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		43 537 802	40 053 395
PIKAAJALISED KOHUSTUSED			
Pikaajalised võlakohustused		25 271 046	17 483 345
Kapitalirendikohustused	Lisa 8	3 967 505	
Konverteeritavad võlakohustused	Lisa 8	5 092 432	17 483 345
Tagatiseta võlakohustused	Lisa 9	16 211 109	
PIKAAJALISED KOHUSTUSED KOKKU		25 271 046	17 483 345
KOHUSTUSED KOKKU		68 808 848	57 536 740
OMAKAPITAL			
Aktiivkapital (osakapital) nimiväärtuses		400 000	400 000
Reservid		50 000	50 000
Kohustuslik reservkapital		50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		27 929 857	26 913 035
Aruandeaasta kasum (kahjum)		2 603 356	1 227 633
KOKKU OMAKAPITAL		30 983 213	28 590 668
PASSIVA KOKKU		99 792 061	86 127 408

Allkirjastatud identifitseerimiseks

„28. 05. 2004. a.

vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA*MAIRE ROOMA*

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2004

Kasumiaruanne skeem 2

kroonides

	2003	2002
		korrigeeritud
Müügitulu	36 850 468	11 011 341
Realiseeritud toodete kulu	32 259 928	5 306 449
BRUTOKASUM	4 590 540	5 704 892
Turustuskulud	807 966	705 102
Üldhalduskulud	3 100 552	2 902 136
Muud äritulud	3 008 722	1 299 804
Muud ärikulud		1 107
ÄRIKASUM (-KAHJUM)	3 690 744	3 396 351
FINANTSTULUD JA -KULUD	-1 087 388	-1 466 015
finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		-121 256
intressikulud	-1 087 388	-1 344 759
KASUM (KAHJUM) MAJANDUSTEGEVUSEST	2 603 356	1 930 336
KASUM (KAHJUM) ENNE MAKSUSTAMIST	2 603 356	1 930 336
Tulumaks		702 703
ARUANDEAASTA PUHASKASUM (-KAHJUM)	2 603 356	1 227 633

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"28" 05. 2004. a.

vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA

7

Juhatuse liige



TARTU MAAKONN
REGISTRIOSAKONNI
SISSE TULNU

3 0-06- 2004

Omakapitali muutuse aruanne

	Aksia- kapital	Kohustus-lik reserv-kapital	Eelm. per-de jaotamata kasum	Aruande-aasta kasum	Kokku
Seisuga 01.01.02	400 000	40 000	5 544 642	23 378 393	29 363 035
Makstud dividendid			-2 000 000		-2 000 000
Reservi suurendamine		10 000	-10 000		
Eelmise perioodi kasum			23 378 393	-23 378 393	
2002.a. kasum				1 227 633	1 227 633
Seisuga 31.12.02	400 000	50 000	26 913 035	1 227 633	28 590 668
Seisuga 01.01.03	400 000	50 000	26 913 035	1 227 633	28 590 668
Makstud dividendid			-210 811		-210 811
Eelmise perioodi kasum			1 227 633	-1 227 633	
2003.a. kasum				2 603 356	2 603 356
Seisuga 31.12.03	400 000	50 000	27 929 857	2 603 356	30 983 213

Vastavalt AS Vallikraavi Kinnisvara põhikirjale on aktsiakapitali minimaalseks suuruseks 400.000 krooni ja maksimaalseks suuruseks 1 200.000 krooni.

Aksia nimiväärtus on 1000 krooni. Emiteeritud ja märgitud aktsiate arv on 400 tükki.

2003. aastal uusi aktsiaid ei emiteeritud.

2003. aastal maksti välja 2002.aastal väljakuulutatud ent väljamaksmata dividendide jääk 600 000 krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

„28. 05. 2004. a

vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA

maire

Rahavoogude aruanne

Kaudne meetod

kroonides

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD****3 0-06- 2004**

	2003	2002
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	3 690 744	3 396 351
<i>Korrigeerimised (+/-)</i>		
Materiaalse põhivara kulum ja allahindlus	435 136	246 804
Kasum põhivara müügist	-3 002 544	-1 298 974
Intressikulu		-2 129 915
Tegevuskasum enne käibekapitali muutust	1 123 336	214 266
Nõuded ostjate vastu (+/-)	-6 439	2 025 408
Muud lühiajalised nõuded (+/-)	15 936 652	-20 260 130
Viitlaekumised	361	15 696
Varud (+/-)	-5 239 489	-12 010 478
Tulevaste perioodide kulud (+/-)	-17 601	-35 054
Maksuvõlad (+/-)	-16 225	59 365
Lühiajalised võlakohustused	2 641 667	15 539 399
Võlgnevus hankijatele (+/-)	-935 690	11 009 175
Mitmesugused võlad (+/-)	2 200 000	
Ostjate ettemaksed (+/-)	-1 056 819	1 381 059
Viitvõlad (+/-)	-20 417	13 643
Põhitegevuse genereeritud raha	14 609 336	-2 047 651
Intressimaksed	-1 439 977	
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	13 169 359	-2 047 651
INVESTEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Põhivara soetamine	-211 768	-16 258 713
Lõpetamata ehituse jäägi suurenemine	-232 969	-630 467
Põhivara müük	6 205 156	1 940 945
Lühiajaliste investeeringute soetamine	-1 700 000	-650 000
Antud laenud	-13 965 000	5 214 315
Tütaretevõtte aktsiate soetamine	-6 000 000	325 000
Kap.rendi jääk ja 2003 p/v korrigeerimine	739 304	153 983
Intresside laekumine	354 351	785 156
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-14 810 926	-9 119 781
FINANTSEERIMISTEGEVUSE RAHAVOOD		
Dividendide maksmine	-600 000	-1 890 942
Laenu võtmine	13 420 301	13 738 482
Laenude tagasimaksmine	-9 559 297	
Kapitalirendimaksed tasumine	-2 578 866	
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	682 138	11 847 540
RAHAJÄÄGI KOGUMUUTUS	-959 429	680 108
RAHA ALGJÄÄK	1 497 442	817 334
RAHA LÕPPJÄÄK	538 013	1 497 442

Allkirjastatud identifitseerimiseks

„28. 05. 2004.“

vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA

30-06-2004

Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid

.....

Arvestuse alused

AS Vallikraavi Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses. Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsiibi kohaselt.

Kasumiaruanne on esitatud skeemi 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruandes esitatud andmed on eesti kroonides.

Lühiajaliste finantsinvesteeringute kajastamine

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaberid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglasest väärtusest, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumendi realiseerimisega kaasnevat tehingutasusid). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuete hindamine

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Varud

Tooraine ja materjal ning ostetud kaup müügiks võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud veo ning teistest otsestest väljaminekutest, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

Valmistoodang ja lõpetamata toodang võetakse arvele tootmisomahinnas, milles peale otseste tootmiskulude sisalduvad veel konkreetse toodangu valmistamisega seotud kaudsed kulud, millela varud ei oleks praeguses olukorras ja koguses.

Varud (v.a. lõpetamata ehitustööd) on bilansis kajastatud, lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus ning nende kulukskandmisel kasutatakse kaalutud keskmise hinna meetodit.

Materiaalne põhivara

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 10000 krooni ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest.

Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeest. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- hooned 1,5% aastas
- masinad ja seadmed 20-25% aastas

Allkirjastatud identifitseerimiseks

„28.05.2004 a.“

vannutatud audiitor

MAIRE ROOMA

Maire Rooma

[Handwritten signature]

- arvutustehnika 30% aastas
 - kontorimööbel 30% aastas
 - transpordivahendid 25% aastas
 - tööriistad ja inventar 20% aastas
- Maad ei amortiseerita.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3 0-06- 2004

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis õiglase väärtuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringutelt arvestatakse amortisatsiooni. Bilansipäeval ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest".

Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse

Emaettevõtte eraldi finantsaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse esitatud hinnatuna laiendatud kapitaliosaluse meetodil, mille kohaselt alginvesteeringut on korrigeeritud ettevõttest saadud kasumi/kahjumiga ning laekunud dividendidega.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil. Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Tehingud välisvaluutas

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Kasutus- ja kapitalirent

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Kasutusrent on rent, mis ei ole kapitalirent.

Tulu

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Puhkusetasude reserv

Puhkusetasu kulu on kajastatud kohustuse tekkimise perioodil. Puhkusetasu reservi korrigeeritakse üks kord aastas - aruandeaasta lõpul. Väljateenitud puhkusetasu kajastatakse kasumiaruandes kuluna ning bilansis on võetud arvele lühiajalise kohustusena töövõtjate ees.

Reservide moodustamine

Vastavalt Äriseadustikule on AS Vallikraavi Kinnisvara moodustanud reservkapitali, mis moodustab vähemalt 1/10 aktsiakapitalist.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

„28. 05. 2004. a.
vannutatud audiitor *maare*
MAIRE ROOMA



Korrigeeritud algbilanss ja eelneva perioodi kasumiaruanne

Algbilanssi ja eelneva perioodi kasumiaruannet on korrigeeritud tulenevalt dividendide tulumaksu kajastamise põhimõtete muutusele vastavalt RTJ-s 8 "Eraldised, potentsiaalsed kohustused ja potentsiaalsed varad".

**TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD**

30-06-2004

.....

Allkirjastatud identifitseerimiseks

„28.05.2004 a.

vannutatud audiitor

MAIRE ROOMA

Maire Rooma

[Handwritten signature]

Kõik aastaaruande lisad on koostatud Eesti kroonides.

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3 0-06- 2004

Lisa 1. Raha ja pangakontod

	2003	2002
Sularaha kassas	41 243	76 756
Pangakontod EEK	496 770	1 420 678
Valuutakontod pangas		9
Kokku	538 013	1 497 443

Lisa 2. Nõuded ostjate vastu

Nõuded ostjate vastu on bilansis kajastatud summas 877 494 krooni. Ostjatelt laekumata arveid on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Majandusaastal tunnistati nõudeid ostjate vastu ebatõenäoliselt laekuvateks ja kanti kuludesse kokku 137 751 krooni väärtuses.

Eelmistel majandusaastatel ebatõenäoliselt laekuvateks tunnistatud ja kuludesse kantud nõudeid majandusaastal ei laekunud.

Ostjatelt laekumata arved maksetähtaegade lõikes

Aegumata	Ületanud alla 1 kuu	Ületanud1- 3 kuud	Ületanud 3 kuud- 1a	Ületanud üle 1a	Kokku
8 573	201 812	114 887	359 129	163 000	847 401

Lisa 3. Varud

Ettevõtte on varude all edasimüügiks ehitatud korterid summas 11 162 698 krooni ja pooleliolev ehitus summas 10 020 940 krooni.

Lisa 4. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

AS Vallikraavi Kinnisvara tütarettevõtjateks olid 2003. aastal:

Nimi	Tegevusala	Asukoht
Baltlink Valduse AS	Kinnisvara arendus	Järvevana tee 9, Tallinn

	Kokku
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	150
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk.)	
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	150
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	100

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"28." 05. 2004. a.

vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA

MAIRE ROOMA

[Handwritten signature]

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3 0-06- 2004

Bilansiline maksumus aasta alguses	
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad	6 000 000
soetusmaksumuses	
Aruandeaasta kapitaliosaluse kasum (kahjum)	-22 442
Bilansiline maksumus aasta lõpus	1 518 676
Turuhind aasta lõpus	6 000 000
Soetusmaksumus aasta lõpus	6 000 000

* Ei ole börsil noteeritud

Tütarettevõtjate konsolideerimine laiendatud kapitaliosaluse meetodil

Aruandeaasta puhaskasum	-22 442
Konsolideeritud kasumi osa	-22 442
Konsolideeritud kasum/kahjum	-22 442

Tütarettevõtjate omakapital seisuga 31.12. 2003 1 518 676

Aktiakapital	1 500 000
Kohustuslik reservkapital	9 407
Eelnevate per-de jaotamata kasum	31 711
Aruandeaasta kasum	-22 442
Omakapital kokku	1 518 676
Investeeriya osa omakapitalist	1 518 676

Lisa 5. Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

AS Vallikraavi Kinnisvara sidusettevõtjateks olid 2003. aastal:

	AS Fortuuna Elamu	OÜ Tomladen
Aktsiate ja osade arv aasta alguses (tk.)	1868	1
Aruandeaastal soetatud aktsiad ja osad (tk.)	0	0
Aruandeaastal müüdud aktsiad ja osad (tk.)	0	0
Aktsiate ja osade arv aasta lõpus (tk.)	1868	1
Osalus % aasta lõpus / (alguses)	46 / (46)	33 / (33)
Aktiakapital	408 000	120 000
Aazio		570 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	-1 927 938	-78 706
Aruandeaasta kasum	643 264	-1 637
Omakapital kokku	-876 674	609 657
Investeeriya osa omakapitalist	-403 269	203 192

* Ei ole börsil noteeritud

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"28." 05. 2004. a.

vannutatud audiitor

MAIRE ROOMA



30-06-2004

Lisa 6. Materiaalse põhivara liikumine

	Maa ja ehitised	Masinaid ja seadmed	Muu inventar	Lõpeta-mata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2002	27 260 256	369 453	198 271	1 306 105	29 134 085
Soetamine	3 130 806	3 795 410	211 768	232 969	7 370 953
sh kapitalirendiga		3 795 410			3 795 410
Müük (-)		-130 000			-130 000
Mahakandmine (-)	-4 454 100				-4 454 100
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringuks	-13 841 354				-13 841 354
Soetusmaksumus 31.12.2003	12 095 608	4 034 863	410 039	1 539 074	18 079 584
Akumuleeritud kulum 31.12.2002	280 021	274 669	70 087	0	624 777
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	18 756	214 855	71 918		305 529
Müüdud põhivara kulum (-)		-130 000			-130 000
Ümberklassifits. kinnisv.investeeringuks	-227 521				-227 521
Akumuleeritud kulum 31.12.2003	71 256	359 524	142 005	0	572 785
Jääkmaksumus 31.12.2002	26 980 235	94 784	128 184	1 306 105	28 509 308
Jääkmaksumus 31.12.2003	12 024 352	3 675 339	268 034	1 539 074	17 506 799

Täielikult amortiseerunud põhivara (0-jääkväärtusega) oli AS Vallikraavi Kinnisvara raamatupidamises seisuga 31.12.2003.a. arvel soetusmaksumuses 30 508 krooni.

Seisuga 31.12.2003 on kapitalirendiga soetatud vara soetusmaksumus 3 795 410 krooni.

Hooned jääkmaksumusega 15581008 krooni kvalifitseeriti ümber kinnisvarainvesteeringuks. Kinnisvarainvesteeringuid käsitleb Lisa nr 7.

Lisa 7. Kinnisvarainvesteeringud

Saldo 31.12.2002	0
Ostud ja parendused perioodi jooksul	4 251 617
Müügid	-2 780 456
Ümberklassifitseerimised	13 613 833
Muud muutused	-739 304
Saldo 31.12.2003	14 345 690

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud hooned, mida AS Vallikraavi Kinnisvara on soetatud üüritulu saamise eesmärgil.

Aruandeaastal kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu oli 80 tuh krooni, otsesed hoolduskulud 30 tuh krooni.

Lisa 8. Kapitalirent

AS Vallikraavi Kinnisvara rendib kapitalirenditingimustel järgmisi varasid:

	Masinaid ja seadmed	Hooned	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2003	4 034 863	3 880 800	7 915 663
Soetusmaksumus 31.12.2002	239 453		239 453
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2003	3 675 339	3 850 194	7 525 533
Bilansiline jääkmaksumus 31.12.2002	105 732		105 732
Kulum 2003. Ailkirjastatud identifitseerimiseks	-214 855	30 606	245 461

"28.05.2004"
vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA

30-06-2004

	31.12.2003	31.12.2002
Kapitalirendivõlgnevus	5 013 534	105 732
sh tähtajaga kuni 1 aasta	1 046 029	64924
1-5 aastat	3 745 323	40808
üle 5 aasta	222 182	
	2 003	2 002
Aruandeperioodil tasutud maksed	2 578 866	59 062
Intressimäär, %	5-7%	5%
Aruandeperioodi intressikulu	541 918	13 128

AS Vallikraavi Kinnisvara on müügi-tagasirendi tehingu sõlminud 11 korter ja 10 garaazikoha kohta AS Hansaliisinguga summas 11 500 000 krooni tähtajaga aprill 2004.a. ja mille jääk on 2 100 000 krooni ja Fortuuna 1b hoonestusõiguse kohta summas 3 369 851 krooni tähtajaga nov.2006.a. ja mille jääk on 2 992 432 krooni.

Lisa 9. Tagatiseta võlakohustused

Võlakohustused seisuga 31.12.2003.a

Lühiajalised

AS Barclay Hotell laen	9 500 000 krooni
AS Wolks laen	3 800 000 krooni
AS Ehitusfirma Rand & Tuulberg laen	4 250 000 krooni
Tagatis	125 000 krooni
Kokku	17 675 000 krooni

Pikaajalised

AS Edelaraudtee Halduse laen	1 500 000 krooni
AS HTG Partner laen	1 250 000 krooni
As Wolks laen	773 333 krooni
OÜ Jaama Kinnisvara laen	12 687 776 krooni
Kokku	16 211 109 krooni

Lisa 10. Laenu tagatis ja panditud vara

Eesti Ühis pangast saadud investeerimislaenu 10 500 000 krooni tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpoteek Purde 6 Tallinn kinnistule 3 000 000 krooni

Hüpoteek AS Wolks Ahtri tn. Tallinn kinnistule 12 500 000 krooni

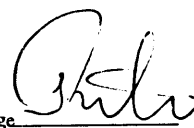
Hüpoteek Raeremmelga 1 Tartu kinnistule 10 000 000 krooni.

AS Vallikraavi Kinnisvara on garanteerinud tütarettevõtte Baltlink Valduse AS laenu 2 000 000 krooni ulatuses.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"28" 05. 2004.a.

vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3 0-06- 2004

Lisa 11. Maksuvõlad ja maksude ettemaksud

Maksuliik	31.12.2003		31.12.2002	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	48 902		42 792	
Sotsiaalmaksuvõlg	0	56 000	0	58 650
Isiku tulumaks	0	19 149	0	24 350
Maamaks			507	
Töötuskindlustus		1 587		1 717
Pensionikindlustus		996		
Ettevõtte tulumaks	0	213 622	0	222 862
Kokku	48 902	291 354	43 299	307 579

Lisa 12. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapoolteks loetakse:

- tütar- ja sidusettevõtjad,
- olulise osalusega eraisikutest omanikud, ja nendega seotud firmad.

AS Vallikraavi Kinnisvara tehingud teenuste ja kaupade osas 2003.a seotud osapooltega:

	Ostud	Müügid
AS Baltlink Valduse		105 000
AS Ehitusfirma Rand&Tuulberg	8 499 168	4 830 421
AS Fortuuna Elamu		45 334
AS RTG Grupp	818 165	
AS RTG Projektbüroo	178 000	
AS RTG Ehitus	20 065 547	
AS Columbia Kivi	188 348	
	29 749 228	4 980 755

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded	31.12.2003	31.12.2002
AS Ehitusfirma Rand&Tuulberg	10 594	144 276
Omanike ettevõtted kokku	10 594	144 276
AS Fortuuna Elamu	1 663 160	3 398 353
Sidusettevõtjad kokku	1 663 160	3 398 353

Allolevalt identifitseerimiseks
"28." 05. 2004. a.
vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3 0-06- 2004

Lühiajalised kohustused	31.12.2003	31.12.2002
AS RTG Ehitus	9 997 137	
AS Tartu LEMK		47 985
AS Columbia Kivi		34 581
AS Ehitusfirma Rand & Tuulberg		9 486 424
AS RTG Projektbüroo	68 000	305 000
Omanike ettevõtted kokku	10 065 137	9 873 990
AS Baltlink-Valduse	2 200 000	
Tütarettevõtjad kokku	2 200 000	

Lisa 13. Dividendide tulumaks

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2003 moodustas 30.533 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 938,6 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta kõige enam 22.594,4 tuhat krooni.

Allkirjastatud identifitseerimiseks

"28." 05, 2004 a.

vannutatud audiitor
MAIRE ROOMA




TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

3 0-06- 2004

Majandusaasta kasumijaotuse ettepanek

AS Vallikraavi Kinnisvara aktsionäride üldkoosolek otsustas jaotada 2003. aasta lõpuks kogunenud 30 533 213 krooni suurune kasum alljärgnevalt:

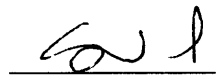
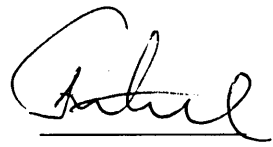
dividendideks 2 000 000 krooni,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 28 533 213 krooni.



Majandusaasta aruande allkirjad

3 0-06- 2004

AS-i Vallikraavi Kinnisvara juhatus on koostanud 2003. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud "16" juuni 2004 aktsionäride üldkoosoleku poolt ning millele on alla kirjutanud kõik äriühingu juhatuse ja nõukogu liikmed.

Nimi	Ametinimetus	Allkiri
Aivar Tuulberg	nõukogu esimees	
Raivo Rand	nõukogu liige	
Sander Nurk	nõukogu liige	
Indrek Rentel	juhatuse liige	



3 0-06- 2004

RIMESS CAPITAL MARI'OO.....
Riia 15B
51010 Tartu, Estonia
Tel + 372 742 7327
Fax + 372 742 7311
tartu@rimess.ee

Reg. kood 10987898
KMKR nr 100872659

rimess@rimess.ee
www.rimess.ee

AS Vallikraavi Kinnisvara aktsionäridele audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud AS Vallikraavi Kinnisvara 31.12.2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet. Raamatupidamise aastaaruande koostamine on ettevõtte juhtkonna kohustus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirja nõuetega. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldab 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 arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Bilansis seisuga 31.12.2003 on aktsiatena kajastatud AS Tartu LEMK aktsia nominaalväärtusega 1 000 krooni, soetusmaksumusega 1 700 000 krooni. Meie arvates lähtudes AS Tartu LEMK finantsseisundist on vara väärtus bilansis üle hinnatud.

Välja arvatud eeltoodu võimalik mõju ettevõtte finantsseisundile, oleme seisukohal, et Eesti Vabariigi raamatupidamise heast tavast lähtuvalt koostatud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab seisuga 31.12.2003.a. bilansi mahuks 99 792 061 krooni ja finantstulemuseks 2 603 356 krooni kasumit, kajastab märkust arvestades olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Vallikraavi Kinnisvara majandusaasta tulemit, finantsseisundit ja rahavoogusid seisuga 31.12.2003.a.

Tartus, 28. mail 2004.a.

Maire Rooma 
Vannutatud audiitor

3 0-06- 2004

AS Vallikraavi Kinnisvara
Reg.100 51 688

AKTSIONÄRIDE NIMEKIRI (osalus üle 10 %) seisuga 31.12.2003

1.Raivo Rand – 50 % aktsiate omanik

1.1 elukoht- Kreutzwaldi 19 e, Tartu;

1.2 isikukood- 35611222724;

2. Aivar Tuulberg – 50 % aktsiate omanik

2.1 elukoht- Kreutzwaldi 19 c, Tartu;

2.2 isikukood- 36204022735;

Juhatuse liige



Indrek Rentel