

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

registrikood: 10051688

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Paju tn 2

postisihthnumber: 50603

telefon: +372 7413285

faks: +372 7413201

e-posti aadress: indrek@vallikraavi.ee

veebilehe aadress: www.vallikraavi.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	14
Lisa 9 Laenunõuded	15
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 11 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad	18
Lisa 13 Kasutusrent	18
Lisa 14 Laenukohustised	19
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	20
Lisa 17 Aktsiakapital	21
Lisa 18 Müügitulu	21
Lisa 19 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 20 Turustuskulud	22
Lisa 21 Üldhalduskulud	22
Lisa 22 Tööjõukulud	22
Lisa 23 Muud ärikulud	23
Lisa 24 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	23
Lisa 25 Tulumaks	23
Lisa 26 Seotud osapooled	23
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Aruande allkirjad	30
Vandeaudiitori aruanne	31

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks 2023. aastal oli kinnisvaraalaste tegevuste osutamine. Meie eesmärgiks on pakkuda klientidele erinevaid kinnisvaraalaalseid lahendusi ja tagada kinnisvarale väärikas pikaajalisus.

Kokkuvõtte aruandeaastast

2022 aastal tegi Ukraina - Venemaa sõda ostjaid vähesel määral ettevaatlikuks, kuid aruandeaasta näitas, et turg on jätkuvalt liikunud tõusvas suunas ning korteriturg on olnud aktiivne eelkõige uusarenduste sektoris. Aasta lõpus oli tunda ostjate aktiivsuse langust.

Aruandeaastal lõpetati Tartus Siili 1 kortermaja ehitus ja alustati müügiga. Aasta lõpuks oli müüdud 94% korteritest (majas on kokku 50 korterit).

Tallinnas lõpetati Sinimäe 1 ehitus ja alustati müügiga. Majas on 48 korterit.

Tartus jätkati Rebase 17 kortermajade ehituse ja eelmüügiga. Rebase 17 on 100 korterit.

Tartus alustati Raatuse kvartali hoonestuse planeerimisega. Korraldati arhitektuurikonkurss. Alustati kvartali I etapi projekteerimistöödega.

Narvas alustati Raudsilla 1 kortermaja ehituse ja eelmüügiga. Majas on 45 korterit.

Keskkond

"Roheline" mõtlemine tehnoloogiate ja lahenduste valikul tagab saastamise ärahoidmise ja elamisväärsel elukeskkonna ka järeltulevatele põlvkondadele. Juhindume oma arendustegevuses kehtivatest keskkonnajuhtimissüsteemi standarditest ja õigusaktidest kasutades vastavalt sertifitseeritud lepingupartnereid.

AS Vallikraavi Kinnisvara kontserni kuulusid 2023 aastal:

Tütarettevõttjad: ITP Arendusprojekt OÜ, osalus 100%; Turu Ärimaja OÜ, osalus 100%; Masterlan OÜ, osalus 100%; 123 Kinnisvarahalduse OÜ, osalus 100%.

01.01.2024 ühendas Vallikraavi Kinnisvara AS endaga Turu Ärimaja OÜ.

Sidusettevõttjad: Baltlink-Valduse AS, osalus 50%; Tomladen OÜ, osalus 26,67%; Ülemiste Ärimaja OÜ, osalus 30%; Krause Kinnisvara OÜ, osalus 50%; Loopealse Elamu OÜ, osalus 33,33%; Uusarenduse OÜ, osalus 28,13%; Kooliarendus OÜ, osalus 20%; Kvintett Kinnisvara OÜ, osalus 50%; Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS, osalus 33,33%
Aruandeaastal müüdi 25% osalus äriühingus Staadioni Arendus OÜ.

Tütar-ja sidusettevõtjate peamisteks tegevusvaldkondadeks on kinnisvaraarendus ja -haldus.

Kontserni suhtarvud:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2023	2022
Varade tootlus (ROA)	Kasum enne maksustamist / varad	0,09	0,11
Omakapitali tootlus (ROE)	Kasum enne maksustamist / omakapital	0,11	0,14
Puhaskasumimarginaal	Puhaskasum / müügitulu	0,75	1,22
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / lühiajalised kohustused	3,86	4,86

Emaettevõtja ja kontserni kasum

Emaettevõtja AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2023. aasta puhaskasumiga 3 017 203 eurot, kontserni puhaskasum oli 7 760 848 eurot.

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

2023 aastal töötas kontsernis keskmiselt 9 töötajat. Aruandeaastal maksti kontsernis töötajatele kokku tasusid 343 079 eurot (koos maksudega 459 012 eurot). Emaettevõtja juhatusele maksti aruandeaastal tasusid 83 390 (koos maksudega 111 576 eurot).

Dividendipoliitika

Emaettevõtja maksab aktsionäridele dividende ettevõtte puhaskasumist kinnitatud majandusaasta aruande alusel. Dividendide suuruse kinnitab aktsionäride üldkoosolek ja dividendid makstakse välja rahas võrdselt osa nimiväärtusega.

Järgneva aasta tegevusplaanid

Kinnisvarasektori potentsiaalseks riskiks võib lugeda üldist majandusolukorda, laenuintresside, EURIBOR-i tõusu, mis omakorda tekitab ostjates ebakindlust. Omaarenduste finantseerimiseks kasutame valdavalt omavahendeid, vähesel määral on kasutatud võõrvahendeid. Sellest tulenevalt intresside tõus arendusprojekte oluliselt ei mõjuta.

2024 aastal ei ole planeeritud olulisi täiendavad investeeringuid kinnisvarainvesteeringutesse.

Tartus jätkatakse Rebase 17 korterite ehitusega ja kevadel alustatakse müügiga.

Tallinnas jätkatakse Sinimäe 1 korterite müügiga.

Tartus Staadioni tn 81/83 projekt peatatakse. Projektile soovitakse leida ostja.

Tartus Kroonuaia-Oa tänava kvartalis alustatakse detailplaneeringu koostamisega.

Raatuse kvartalis alustatakse I etapi (4 hoone) projekteerimistöödega, ehitusloea väljastamise järel alustatakse parkla ja esimese hoone ehitusega.

Narvas jätkatakse Raudsilla tn 1 kortermaja ja parkimismaja ehitusega. Valmistähtaeg on märts 2025. Alustatakse korterite eelmüügiga.

Täpsem info ettevõtte pakkumistest on leitav veebiaadressil www.vallikraavi.ee

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 449 844	1 323 391	2
Finantsinvesteeringud	153 178	121 116	3
Nõuded ja ettemaksed	4 898 955	4 155 558	4
Varud	21 012 239	16 792 887	5
Kokku käibevarad	30 514 216	22 392 952	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	16 758 048	16 310 552	8
Nõuded ja ettemaksed	10 876 262	12 521 485	4
Kinnisvarainvesteeringud	29 733 677	29 974 309	10
Materiaalsed põhivarad	52 313	80 739	11
Immateriaalsed põhivarad	187 946	250 594	12
Kokku põhivarad	57 608 246	59 137 679	
Kokku varad	88 122 462	81 530 631	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 835 097	1 504 664	14
Võlad ja ettemaksed	4 070 509	3 099 854	15
Kokku lühiajalised kohustised	7 905 606	4 604 518	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	8 139 577	11 565 532	14
Võlad ja ettemaksed	54 570	48 115	15
Kokku pikaajalised kohustised	8 194 147	11 613 647	
Kokku kohustised	16 099 753	16 218 165	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	17
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 233 106	56 422 954	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 760 848	8 860 757	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	72 022 709	65 312 466	
Kokku omakapital	72 022 709	65 312 466	
Kokku kohustised ja omakapital	88 122 462	81 530 631	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	10 333 659	7 234 591	18
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 414 479	-4 915 606	19
Brutokasum (-kahjum)	3 919 180	2 318 985	
Turustuskulud	-76 117	-61 797	20
Üldhalduskulud	-750 865	-752 236	21
Muud äritulud	18 495	18 239	
Muud ärikulud	-18 313	-29 414	23
Äri kasum (kahjum)	3 092 380	1 493 777	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	4 587 413	7 520 467	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	42 110	-1 961	24
Intressitulud	637 864	575 930	
Intressikulud	-721 820	-401 048	
Muud finantstulud ja -kulud	191 621	-223 012	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	7 829 568	8 964 153	
Tulumaks	-68 720	-103 396	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 760 848	8 860 757	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	7 760 848	8 860 757	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 092 380	1 493 777	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	409 708	408 150	10,11,12
Muud korrigeerimised	0	91	
Kokku korrigeerimised	409 708	408 241	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-241 161	148 546	
Varude muutus	-4 219 352	-6 257 123	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	51 738	350 153	
Makstud intressid	-581 430	-368 655	
Makstud ettevõtte tulumaks	-52 168	-289 941	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 540 285	-4 515 002	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-41 658	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-78 004	-77 221	10
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	227 975	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	625	0	
Antud laenud	-557 162	-4 430 067	
Antud laenude tagasimaksed	2 041 370	5 267 533	
Laekunud intressid	278 113	255 800	
Laekunud dividendid	406 150	281 057	
Muud laekumised investeerimistegevusest	211 111	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 302 203	1 483 419	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 618 950	1 400 000	26
Saadud laenude tagasimaksed	-1 039 361	-723 273	
Makstud dividendid	-215 054	-1 160 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 364 535	-483 273	
Kokku rahavood	3 126 453	-3 514 856	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 323 391	4 838 247	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 126 453	-3 514 856	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 449 844	1 323 391	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	25 560	3 195	55 345 325	55 374 080
Aruandeaasta kasum (kahjum)			8 860 757	8 860 757
Väljakuulutatud dividendid			-1 054 980	-1 054 980
Muud muutused omakapitalis			2 132 609	2 132 609
31.12.2022	25 560	3 195	65 283 711	65 312 466
Aruandeaasta kasum (kahjum)			7 760 848	7 760 848
Väljakuulutatud dividendid			-1 050 605	-1 050 605
31.12.2023	25 560	3 195	71 993 954	72 022 709

2022 aastal toimus äriühendus ühise kontrolli alla olevate isikute vahel ning tehingust tekkinud kasum kajastati omakapitalis.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

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

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

Kasumiaruandes on ärikulud liigendatud lähtudes kulude funktsioonist.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideeritud aruande koostamine

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.

Tütarettevõteted ehk ettevõtted, mille tegevust emaettevõtte kontrollib, on kontserni aruandes konsolideeritud rida-realt. Kontroll eksisteerib, kui emaettevõtte omab üle 50 % hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevuse- ja finantspoliitika üle.

Konsolideerimisel on emaettevõtet ja tütarettevõtteid käsitletud ühtse majandusüksusena. Konsolideerimisel on elimineeritud kontsernisestest tehingute tagajärjel tekkinud tulud ja kulud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid. Kontserni kuuluvate ettevõtete majandusaruanded on viidud ühtsetele arvestuspõhimõtetele.

Finantsvarad

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teise osapoole 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.

Lühiajaliste väärtpaperite õiglase väärtuse aluseks oli bilansipäevajärgne sõltumatute osapoolte vahelise müügitehingu hind.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena rahavoogudes aruandes on näidatud raha kassas, arvelduskontodel ja üllikviidsetel rahaturufondide osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas toimuvad tehingud kajastatakse tehingu toimumise päeval tehingupangas kehtiva kursiga. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes. Välisvaluutas fikseeritud vara ja kohustused on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeva Euroopa Keskpanka valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest omab kontsern üle 50% või kui emaettevõttel on muul viisil mõjuvõim otsustada teise ettevõtte tegevuse- ja finantspoliitika üle.

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest omab kontsern 20 - 50%. Investeeringud sidusettevõtte 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 realiseerimata kasumid ja kahjumid tulenevalt kontserni osalusest sidusettevõttes.

Osalusega alla 20 % aktsiatest või osadest loetakse muudeks investeeringuteks (portfelliinvesteeringud).

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

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

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone, rajatis), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteeringud võetakse bilansis algselt arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil välja arvatud juhul, kui õiglast väärtust ei ole mõistliku kulu ja pingutusega võimalik määrata. Sellisel juhul kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja osalevad tulevikus majandusliku kasu tekkimisel. Kinnisvarainvesteeringutena kajastatud hooneid amortiseeritakse kuni 100 aastat, rajatise amortiseeritakse 50 aastat. Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot 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 tööeast. Vara amortiseeritakse liikide lõikes. Maad ei amortiseerita.

Immateriaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja kasulik tööiga on pikem kui 1 aasta. Immateriaalseks põhivaraks on arvutiprogrammid, firmaväärtus jms. Immateriaalne põhivara on kajastatud soetusmaksumuses. Vara, mis ei ületa nimetatud maksumust loetakse väheolulise maksumusega varaks ja kantakse soetamisel kuludesse. Väheolulise maksumusega vara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000 eurot**Rendid**

Kapitalirendina on kajastatud rendilepingud, mille puhul kõik olulised vara omandiga seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõik ülejäänud rendilepingud on kajastatud kasutusrendina.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

Tulud

Tulu kaupade ja toodangu müügist on näidatud kauba omandiõiguse üleminekul ostjale. Tulu teenuste müügist on näidatud vastavalt osutatava teenuse täitmise valmidusastmele. Intressi- ja viivisetulu on kajastatud tekkepõhiselt, kui tulu laekumine on tõenäoline ning suurus usaldusväärselt hinnatav.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud tulumaksu oma teenitud kasumilt. Tulumaksu makstakse erisoodustuselt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel, tulumaksumäär on 20/80 netodividendidelt.

Alates 2019 aastast kohaldatakse regulaarselt makstavatele dividendidele maksumäära 14/86 dividendide netosummast. Regulaarselt makstavateks dividendideks loetakse 1/3 eelmise(te)l aasta(te)l jaotatud kasumist. Madalama maksumääraga maksustatud dividendide väljamaksmisel füüsilisele isikule kuulub täiendavalt kinnipidamisele tulumaks 7%.

Seotud osapooled

Kontserni aruandes loetakse seotud osapoolteks:

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

Olulise mõju olemasolu eeldatakse, kui isikul on rohkem kui 20% hääleõigusest.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

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

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Raha arveldusarvetel	4 448 780	1 322 299
Raha kassas	1 064	1 092
Kokku raha	4 449 844	1 323 391

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
31.12.2021	131 934	131 934	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-10 818	-10 818	24
31.12.2022	121 116	121 116	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	32 062	32 062	24
31.12.2023	153 178	153 178	

Veerus "Aktsiad ja osad" on turul noteeritud väärtpaberid, mis on aruandes näidatud õiglases väärtuses.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	450 691	450 691			
Ostjatelt laekumata arved	464 416	464 416			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-13 725	-13 725			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	611 615	611 615			6
Laenunõuded	12 725 081	1 848 819	7 692 723	3 183 539	9
Muud nõuded	1 974 751	1 974 751			
Intressinõuded	1 141 418	1 141 418			
Viitlaekumised	833 333	833 333			
Ettemaksed	13 079	13 079			
Tulevaste perioodide kulud	4 455	4 455			
Muud makstud ettemaksed	8 624	8 624			
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 775 217	4 898 955	7 692 723	3 183 539	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	229 524	229 524			
Ostjatelt laekumata arved	244 805	244 805			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-15 281	-15 281			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	167 842	167 842			6
Laenunõuded	14 068 986	2 804 249	7 970 131	3 294 606	9
Muud nõuded	2 198 081	941 333	1 256 748		
Intressinõuded	941 333	941 333			
Viitlaekumised	1 256 748		1 256 748		
Ettemaksed	12 610	12 610			
Tulevaste perioodide kulud	3 967	3 967			
Muud makstud ettemaksed	8 643	8 643			
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 677 043	4 155 558	9 226 879	3 294 606	

Viitlaekumised real on näidatud nõue sidusettevõtjale, mis realiseerub peale kinnisvara müüki sidusettevõtja poolt.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	16 424 905	16 655 386
Lõpetamata kinnisvaraprojektide arenduskulud	11 694 267	10 777 124
Lõpetamata kinnisvaraprojektide maa	4 730 638	5 878 262
Valmistoodang	4 488 978	129 834
Valmis kinnisvaraobjektid müügiks	4 488 978	129 834
Müügiks ostetud kaubad	98 356	7 667
Kaup müügiks	98 356	7 667
Kokku varud	21 012 239	16 792 887

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		227 639		158 376
Käibemaks	611 615	0	167 842	0
Üksikisiku tulumaks		7 836		7 878
Erisoodustuse tulumaks		112		204
Sotsiaalmaks		21 367		22 448
Kohustuslik kogumispension		753		691
Töötuskindlustusmaksed		1 151		1 133
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	611 615	258 858	167 842	190 730

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määrad (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
12728296	ITP Arendusprojekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
11263719	Turu Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
10703458	Masterlan OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12459531	123 Kinnisvarahalduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
16863660	Baltlink Varad OÜ	Eesti	Finantsinvesteeringute haldamine	0	0

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
16863660	100	20.11.2023	2 500

2023 aastal loodi tütaretevõtja Baltlink Varad OÜ, ent see ühendati Vallikraavi Kinnisvara AS-ga 30.11.2023.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10203365	Baltlink-Valduse AS	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
10636667	Tomladen OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	26.67	26.67
10716254	Ülemiste Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	30	30
11537817	Krause Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11203870	Loopealse Elamu OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	33.33	33.33
11134301	Uusarenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	28.13	28.13
11587675	Kooliarendus OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	20	20
11204214	Kvintett Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
10257237	Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS	Eesti	Kinnisvaraarendus	33.33	33.33
16595917	Staadioni Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	25	0
12137365	K&L Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	33.33	33.33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2023
Baltlink-Valduse AS	495 888			3 253 289	-3 743 190	5 987
Tomladen OÜ	4 671			-182		4 489
Ülemiste Ärimaja OÜ	2 616 087			409 041		3 025 128
Krause Kinnisvara OÜ	1 554 042			180 998		1 735 040
Loopealse Elamu OÜ	0		-148 135	148 135		0
Uusarenduse OÜ	396 802			-72 624		324 178
Kooliarendus OÜ	583 613		-150 500	240 616		673 729
Kvintett Kinnisvara OÜ	749 935			182 847		932 782
Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS	7 133 823			104 996		7 238 819
Staadioni Arendus OÜ	625	-625				0
K&L Arendus OÜ	2 774 746		-97 467	140 297		2 817 576
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	16 310 232	-625	-396 102	4 587 413	-3 743 190	16 757 728

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Staadioni Arendus OÜ	25	625	0

Bilansis Finantsinvesteeringute real summas 16 758 048 on kajastatud lisaks sidusettevõtjatele ka Loopealse Arendus OÜ 11,11%-line osalus soetusmaksumusega 320 eurot

Baltlink-Valduse AS jagunes 2023 aastal ning Vallikraavi Kinnisvara AS-le kuulunud jaotis on kajastatud kirjel "muud muutused".

Lisa 9 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõue sidusettevõtjatele	798 794	0	0	798 794	10%	EUR	2028	26
Laenunõue sidusettevõtjatele	2 384 745	0	0	2 384 745	6%	EUR	2028	26
Laenunõue sidusettevõtjatele	1 943 623	1 500	1 942 123	0	3,7%	EUR	2023, 2026	26
Laenunõue omanikega seotud ettevõtjatele	6 200 600	450 000	5 750 600	0	3,1%	EUR	2024-2026	26
Muud laenunõuded	1 397 319	1 397 319	0	0	4,7%	EUR	2021-2024	
Laenunõuded	12 725 081	1 848 819	7 692 723	3 183 539				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõue sidusettevõtjatele	887 663			887 663	10,0%	EUR	2028	26
Laenunõue sidusettevõtjatele	2 406 943			2 406 943	6,0%	EUR	2028	26
Laenunõue sidusettevõtjatele	1 691 461	231 930	1 459 531		5,1%	EUR	2023, 2026	26
Laenunõue omanikega seotud ettevõtjatele	7 130 600	1 380 000	5 750 600		2,7%	EUR	2022-2025	26
Muud laenunõuded	1 952 319	1 192 319	760 000		2,5%	EUR	2021-2032	
Laenunõuded	14 068 986	2 804 249	7 970 131	3 294 606				

Antud laenud on tagatiseta.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod				
	Maa	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2021				
Soetusmaksumus	7 084 189	24 870 012	0	31 954 201
Akumuleeritud kulum		-1 738 766		-1 738 766
Jääkmaksumus	7 084 189	23 131 246	0	30 215 435
Ostud ja parendused		64 721	12 500	77 221
Amortisatsioonikulu		-318 347		-318 347
31.12.2022				
Soetusmaksumus	7 084 189	24 934 733	12 500	32 031 422
Akumuleeritud kulum		-2 057 113		-2 057 113
Jääkmaksumus	7 084 189	22 877 620	12 500	29 974 309
Ostud ja parendused		23 535	54 469	78 004
Amortisatsioonikulu		-318 636		-318 636
31.12.2023				
Soetusmaksumus	7 084 189	24 958 268	66 969	32 109 426
Akumuleeritud kulum		-2 375 749		-2 375 749
Jääkmaksumus	7 084 189	22 582 519	66 969	29 733 677

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 520 564	2 214 876
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-341 960	-379 459

Lisa 11 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021						
Soetusmaksumus	174 467	10 680	413 541	598 688	79 617	678 305
Akumuleeritud kulum	-167 193	-7 605	-400 180	-574 978	-37 091	-612 069
Jääkmaksumus	7 274	3 075	13 361	23 710	42 526	66 236
Ostud ja parendused	41 658			41 658		41 658
Amortisatsioonikulu	-7 791	-1 912	-4 166	-13 869	-13 286	-27 155
31.12.2022						
Soetusmaksumus	216 125	10 680	413 541	640 346	79 617	719 963
Akumuleeritud kulum	-174 984	-9 517	-404 346	-588 847	-50 377	-639 224
Jääkmaksumus	41 141	1 163	9 195	51 499	29 240	80 739
Amortisatsioonikulu	-11 449	-1 136	-2 990	-15 575	-12 851	-28 426
31.12.2023						
Soetusmaksumus	216 125	10 680	413 541	640 346	79 617	719 963
Akumuleeritud kulum	-186 433	-10 653	-407 336	-604 422	-63 228	-667 650
Jääkmaksumus	29 692	27	6 205	35 924	16 389	52 313

Lisa 12 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Firmaväärtus	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	313 242	313 242
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	313 242	313 242
Amortisatsioonikulu	-62 648	-62 648
31.12.2022		
Soetusmaksumus	313 242	313 242
Akumuleeritud kulum	-62 648	-62 648
Jääkmaksumus	250 594	250 594
Amortisatsioonikulu	-62 648	-62 648
31.12.2023		
Soetusmaksumus	313 242	313 242
Akumuleeritud kulum	-125 296	-125 296
Jääkmaksumus	187 946	187 946

Firmaväärtus amortiseeritakse kulusse 5 aasta jooksul. Firmaväärtus tekkis 2021 aastal tütarettevõtte Masterlan OÜ soetusest.

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	2 520 564	2 214 876
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	2 200 748	2 189 833
1-5 aasta jooksul	7 056 946	6 257 487
Üle 5 aasta	558 711	1 167 794
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	27 075 300	27 174 251
Muud varad	6 205	9 194
Kokku	27 081 505	27 183 445

Lisa 14 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen Swedbank	816 326	816 326			5,81%	EUR	2024	
Lühiajalised laenud kokku	816 326	816 326						
Pikaajalised laenud								
Laen SEB Pank	6 291 474	430 860	5 860 614		6,625%	EUR	2026	
Laen LHV Pank	2 366 874	87 911	2 278 963		6,69%	EUR	2026	
Laen omanikega seotud ettevõtjatelt	2 500 000	2 500 000			3%	EUR	2024	26
Pikaajalised laenud kokku	11 158 348	3 018 771	8 139 577					
Laenukohustised kokku	11 974 674	3 835 097	8 139 577					

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Laen Swedbank	946 938	946 938			3,36%	EUR	2023	
Lühiajalised laenud kokku	946 938	946 938						
Pikaajalised laenud								
Laen sidusettevõtjatelt	56 163		56 163		3,5%	EUR	2025	26
Laen SEB Pank	6 702 577	445 652	6 256 925		3,26-4,46%	EUR	2026	
Laen Swedbank								
Laen LHV Pank	2 864 518	112 074	2 752 444		4,66%	EUR	2026	
Laen omanikega seotud ettevõtjatelt	2 500 000		2 500 000		2%	EUR	2024-2025	26
Pikaajalised laenud kokku	12 123 258	557 726	11 565 532					
Laenukohustised kokku	13 070 196	1 504 664	11 565 532					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	4 054 043	4 054 043
Ehitised	23 421 406	21 703 155
Kokku	27 475 449	25 757 198

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	255 146	255 146		
Võlad töövõtjatele	53 031	53 031		
Võlad seotud osapooltele	730 584	730 584		26
Maksuvõlad	258 858	258 858		6
Muud võlad	1 827 640	1 773 070	54 570	
Intressivõlad	30 997	30 997		
Dividendivõlad	1 710 000	1 710 000		
Muud viitvõlad	86 643	32 073	54 570	
Saadud ettemaksed	933 214	933 214		
Muud saadud ettemaksed	933 214	933 214		
Tulumaks väljamaksmata dividendidelt	66 606	66 606		
Kokku võlad ja ettemaksed	4 125 079	4 070 509	54 570	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	122 110	122 110		
Võlad töövõtjatele	51 672	51 672		
Võlad seotud osapooltele	1 070 482	1 070 482		26
Maksuvõlad	190 730	190 730		6
Muud võlad	1 025 412	977 297	48 115	
Intressivõlad	25 556	25 556		
Dividendivõlad	910 000	910 000		
Muud viitvõlad	89 856	41 741	48 115	
Saadud ettemaksed	620 957	620 957		
Muud saadud ettemaksed	620 957	620 957		
Tulumaks väljamaksmata dividendidelt	66 606	66 606		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 147 969	3 099 854	48 115	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	57 177 754	51 759 442
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 294 439	12 939 861
Garantiid	5 713 115	5 530 415
Käendused	3 527 271	3 527 271
Kokku tingimuslikud kohustised	80 712 579	73 756 989

Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	10 333 659	7 234 591
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	10 333 659	7 234 591
Kokku müügitulu	10 333 659	7 234 591
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	7 733 532	4 990 906
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	2 520 564	2 214 876
Muud tegevused	79 563	28 809
Kokku müügitulu	10 333 659	7 234 591

Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-5 775 470	-4 256 055	
Energia	-25 979	-22 504	
Elektrienergia	-14 651	-11 912	
Soojusenergia	-8 637	-8 109	
Kütus	-2 691	-2 483	
Alltöövõtutööd	-39 901	-43 224	
Transpordikulud	-10 373	-6 550	
Koolituskulud	-193	-1 678	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-36 711	-36 519	
Tööjõukulud	-178 551	-175 044	22
Amortisatsioonikulu	-321 624	-322 513	
Muud	-25 677	-51 519	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 414 479	-4 915 606	

Lisa 20 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-8 333	-8 136
Reklaam	-47 225	-34 439
Maakleriteenus	-20 559	-18 222
Muud	0	-1 000
Kokku turustuskulud	-76 117	-61 797

Lisa 21 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Üür ja rent	-55 297	-51 635	
Energia	-2 938	-3 224	
Kütus	-2 938	-3 224	
Transpordikulud	-1 449	-2 530	
Mitmesugused bürookulud	-19 477	-17 255	
Koolituskulud	-2 656	-793	
Tööjõukulud	-280 461	-306 107	22
Amortisatsioonikulu	-88 086	-85 637	
Muud	-47 137	-46 049	
Erisoodustuskulud	-7 442	-4 342	
Konsultatsioonikulud	-245 922	-234 664	
Kokku üldhalduskulud	-750 865	-752 236	

Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-343 079	-359 619
Sotsiaalmaksud	-113 216	-118 674
Töötuskindlustusmaksed	-2 717	-2 858
Kokku tööjõukulud	-459 012	-481 151
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Riigilõiv	0	-50
Lepingu garantiitasud	-16 582	-13 671
Muud	-1 731	-15 693
Kokku muud ärikulud	-18 313	-29 414

Lisa 24 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	32 062	-10 818
Dividendid finantsinvesteeringult	10 048	8 857
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	42 110	-1 961

Lisa 25 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2023		2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 050 605	68 720	1 054 980	103 396
Eesti	1 050 605	68 720	1 054 980	103 396
Kokku	1 050 605	68 720	1 054 980	103 396

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	1 011 100	381 527	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	810 798	1 620 239	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	489 767	469 388	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 311 665	2 471 154	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	0	

Kokku laenukohustised	2 500 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	943	1 903	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	729 641	1 068 579	
Kokku võlad ja ettemaksed	730 584	1 070 482	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	5 125 662	6 010 886	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 750 600	5 750 600	
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 876 262	11 761 486	
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	0	56 163	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 500 000	
Kokku laenukohustised	0	2 556 163	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	5 481 563	508 353	1 003 847	4 986 069	322 799	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 484 600	2 800 000	4 604 000	6 680 600	176 021	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	230 000	220 000	0	450 000	14 366	9
Kokku antud laenu	14 196 163	3 528 353	5 607 847	12 116 669	513 186	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenu tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	4 986 069	392 464	251 370	5 127 163	325 701	9
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 680 600	0	930 000	5 750 600	153 482	9
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	450 000	0	0	450 000	30 873	9
Kokku antud laenu	12 116 669	392 464	1 181 370	11 327 763	510 056	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	59 438	0	3 275	56 163	2 029	14
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100 000	1 400 000	0	2 500 000	49 463	14
Kokku laenukohustised	1 159 438	1 400 000	3 275	2 556 163	51 492	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	56 163	3 618 950	3 675 113	0	67 078	14
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500 000	0	0	2 500 000	50 000	14
Kokku laenukohustised	2 556 163	3 618 950	3 675 113	2 500 000	117 078	

MÜÜDUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	48 029	0	3 812
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	74 356	0	66 940
Kokku müüdnud	0	122 385	0	70 752

OSTETUD	2023		2022	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Sidusettevõtjad	0	47 262	0	43 530
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	8 780 276	0	9 681 551
Kokku ostetud	0	8 827 538	0	9 725 081

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	83 390	74 833

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	4 073 459	1 031 367
Finantsinvesteeringud	153 178	121 116
Nõuded ja ettemaksed	11 539 435	10 080 963
Varud	21 012 239	16 792 887
Kokku käibevarad	36 778 311	28 026 333
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	10 563 700	10 750 074
Finantsinvesteeringud	320	320
Nõuded ja ettemaksed	10 486 257	12 698 481
Kinnisvarainvesteeringud	10 663 027	10 736 621
Materiaalsed põhivarad	52 313	80 739
Kokku põhivarad	31 765 617	34 266 235
Kokku varad	68 543 928	62 292 568
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	3 522 965	1 153 577
Võlad ja ettemaksed	3 829 301	2 894 313
Kokku lühiajalised kohustised	7 352 266	4 047 890
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	2 617 427	5 380 229
Kokku pikaajalised kohustised	2 617 427	5 380 229
Kokku kohustised	9 969 693	9 428 119
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 528 277	51 140 664
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 017 203	1 695 030
Kokku omakapital	58 574 235	52 864 449
Kokku kohustised ja omakapital	68 543 928	62 292 568

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	9 064 439	6 114 786
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-6 020 324	-4 397 097
Brutokasum (-kahjum)	3 044 115	1 717 689
Turustuskulud	-76 089	-61 453
Üldhalduskulud	-678 549	-667 420
Muud äritulud	1 437	17 160
Muud ärikulud	-16 683	-23 071
Kokku ärikasum (-kahjum)	2 274 231	982 905
Intressitulud	777 060	704 961
Intressikulud	-331 477	-157 582
Muud finantstulud ja -kulud	366 109	268 142
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 085 923	1 798 426
Tulumaks	-68 720	-103 396
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 017 203	1 695 030

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 274 231	982 905
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	102 018	99 572
Muud korrigeerimised	211 111	90
Kokku korrigeerimised	313 129	99 662
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-229 775	159 958
Varude muutus	-4 219 352	-6 257 123
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	31 961	442 532
Makstud intressid	-212 476	-131 801
Makstud ettevõtte tulumaks	-52 168	-289 941
Kokku rahavood äritegevusest	-2 094 450	-4 993 808
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-41 658
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-651
Laekunud tütarettevõtjate müügist	625	0
Antud laenud	-557 162	-4 517 067
Antud laenude tagasimaksed	2 041 370	5 267 533
Laekunud intressid	276 381	255 754
Laekunud dividendid	308 683	504 757
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 069 897	1 468 668
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 618 950	1 400 000
Saadud laenude tagasimaksed	-337 251	-340 526
Makstud dividendid	-215 054	-1 160 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 066 645	-100 526
Kokku rahavood	3 042 092	-3 625 666
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 031 367	4 657 033
Raha ja raha ekvivalentide muutus	3 042 092	-3 625 666
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 073 459	1 031 367

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	25 560	3 195	52 195 644	52 224 399
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 695 030	1 695 030
Väljakuulutatud dividendid			-1 054 980	-1 054 980
31.12.2022	25 560	3 195	52 835 694	52 864 449
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-10 750 073	-10 750 073
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			22 613 682	22 613 682
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	25 560	3 195	64 699 303	64 728 058
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 017 203	3 017 203
Väljakuulutatud dividendid			-1 050 605	-1 050 605
Muud muutused omakapitalis			3 743 188	3 743 188
31.12.2023	25 560	3 195	58 545 480	58 574 235
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-10 563 700	-10 563 700
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			23 490 413	23 490 413
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023	25 560	3 195	71 472 193	71 500 948

Muu muutusena on kajastatud 2023 aastal Baltlink Varad OÜ ühendamisest tekkinud kasum. Konsolideeritud kasumiaruandes on nimetatud summa kajastatud sidusettevõtte Baltlink-Valduse OÜ kapitaliosaluse kasumina.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2024

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	20.06.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2023 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Vallikraavi Kinnisvara OÜ konsolideeritud bilansis seisuga 31.12.2023 sisaldub kirjel finantsinvesteeringud osalus sidusettevõttjas K&L Arendus OÜ väärtusega 2 818 tuhat eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavaid asjakohased tõendusmaterjale selle investeeringuobjekti finantsinformatsiooni õigsuse kohta, mistõttu me ei avalda arvamust selle investeeringuobjekti kajastamise kohta kapitaliosaluse meetodil seisuga 31.12.2023.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma.

Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvate seaduses sätestatud nõuetega.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduurid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn 11314

20.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	20.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 233 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 760 848
Kokku	71 993 954
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 993 954
Kokku	71 993 954

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	64 233 106
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 760 848
Kokku	71 993 954
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 993 954
Kokku	71 993 954

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	7733532	85.32%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1249709	13.79%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	70398	0.78%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	7711	10800	0.12%	Ei