

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2020

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2020

**ärinimi:** aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

**registrikood:** 10051688

**tänava/talu nimi,** Paju tn 2

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tartu linn, Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihthumber:** 50603

**telefon:** +372 7413285

**faks:** +372 7413201

**e-posti aadress:** indrek@vallikraavi.ee

**veebilehe aadress:** www.vallikraavi.ee

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks 2020. aastal oli kinnisvara-alaste tegevuste osutamine.

Tallinnas jätkati Ümera 28b korterite müügiga. Aasta lõpuks oli müüdud ligikaudu 98% korteritest.

Tartus alustati Oa 43, 45 ja 47 korterite müügiga. Majades on kokku 36 korterit.

Tallinnas alustati Peterburi tee 113 kortermaja ehitusega. Majas on kokku 55 korterit. Maja valmib 2021 aasta juulis.

Tartus alustati Siili 3 korterelamu ehitusega. Majas on kokku 60 korterit. Maja valmib 2022 aasta veebruaris.

Tartus alustati Ladv 2 ja Ladv 4 kortermajade ehitusega. Majades on kokku 36 korterit. Maja valmib 2021 aasta septembris.

Narvas Raudsilla 1 detailplaneering kehtestati Narva Linnavolikogu poolt. Alustatakse esimese kortermaja projekteerimisega.

### Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

#### Kontserni näitajad:

| Näitaja                              | Arvestusmetoodika                    | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|--------------------------------------|------|------|
| Varade tootlus (ROA)                 | Kasum enne maksustamist / varad      | 0,06 | 0,07 |
| Omakapitali tootlus (ROE)            | Kasum enne maksustamist / omakapital | 0,07 | 0,11 |
| Puhaskasumimarginaal                 | Puhaskasum / müügitulu               | 0,26 | 0,59 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | Käibevara / lühiajalised kohustused  | 2,35 | 2,78 |

#### Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2020. aasta puhaskasumiga 3 177 895 eurot, kontserni puhaskasum oli 3 661 565 eurot.

#### Järgneva aasta tegevusplaanid

2021. aastal jätkatakse nii Tartus kui Tallinnas valmisolevate korterite müügiga.

Tartus jätkatakse Siili 3 ehitust, alustatakse eelmüügiga.

Tartus plaanitakse lõpetada Ladv 2 ja Ladv 4 kortermajade ehitus ja alustatakse korterite müügiga.

Tartus alustatakse Siili 1 projekteerimise ja ehitusega.

Tartus alustatakse Staadioni 83 hoone ümberprojekteerimisega kortermajadeks, Staadioni 81 aadressile alustatakse uue kuni

12 korteriga maja projekteerimist ja ehitust.

Tallinnas alustatakse Peterburi tee 113 müügiga.

Tallinnas alustatakse Sinimäe tn 1 kortermaja projekteerimise ja ehitusega.

Narvas alustatakse Raudsilla 1 esimese kortermaja ehitusega.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

|                                                                          | 31.12.2020        | 31.12.2019        | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Varad                                                                    |                   |                   |         |
| Käibevarad                                                               |                   |                   |         |
| Raha                                                                     | 14 505 528        | 7 110 391         | 2       |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 110 942           | 5 083 034         | 3       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 4 440 432         | 9 207 042         | 4       |
| Varud                                                                    | 8 600 684         | 12 013 309        | 5       |
| <b>Kokku käibevarad</b>                                                  | <b>27 657 586</b> | <b>33 413 776</b> |         |
| Põhivarad                                                                |                   |                   |         |
| Finantsinvesteeringud                                                    | 5 571 249         | 4 472 456         | 8       |
| Nõuded ja ettemaksed                                                     | 9 955 074         | 5 466 230         | 4       |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                 | 21 617 909        | 22 900 477        | 9       |
| Materiaalsed põhivarad                                                   | 94 193            | 90 942            | 10      |
| <b>Kokku põhivarad</b>                                                   | <b>37 238 425</b> | <b>32 930 105</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                                                       | <b>64 896 011</b> | <b>66 343 881</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                                                 |                   |                   |         |
| Kohustised                                                               |                   |                   |         |
| Lühiajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 8 912 426         | 8 198 380         | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 2 876 975         | 3 805 297         | 13      |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>                                     | <b>11 789 401</b> | <b>12 003 677</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                                                  |                   |                   |         |
| Laenukohustised                                                          | 1 077 551         | 5 113 873         | 12      |
| Võlad ja ettemaksed                                                      | 182 705           | 41 542            | 13      |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>                                     | <b>1 260 256</b>  | <b>5 155 415</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                                                  | <b>13 049 657</b> | <b>17 159 092</b> |         |
| Omakapital                                                               |                   |                   |         |
| Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital              |                   |                   |         |
| Aktiikapital nimiväärtuses                                               | 25 560            | 25 560            | 15      |
| Kohustuslik reservkapital                                                | 3 195             | 3 195             |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                             | 48 156 034        | 44 351 628        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                              | 3 661 565         | 4 804 406         |         |
| <b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b> | <b>51 846 354</b> | <b>49 184 789</b> |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                                                  | <b>51 846 354</b> | <b>49 184 789</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>                                    | <b>64 896 011</b> | <b>66 343 881</b> |         |

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

|                                                          | 2020             | 2019             | Lisa nr |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Müügitulu                                                | 13 821 065       | 8 030 372        | 16      |
| Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu                 | -10 097 779      | -5 612 782       | 17      |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                              | <b>3 723 286</b> | <b>2 417 590</b> |         |
| Turustuskulud                                            | -140 441         | -175 249         | 18      |
| Üldhalduskulud                                           | -707 145         | -431 853         | 19      |
| Muud äritulud                                            | 95 433           | 14 042           |         |
| Muud ärikulud                                            | -17 293          | -15 648          | 21      |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                                 | <b>2 953 840</b> | <b>1 808 882</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt                        | 0                | 1 774 666        |         |
| Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt                        | 637 063          | 913 403          | 8       |
| Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt                  | -25 474          | 141 296          | 22      |
| Intressitulud                                            | 611 923          | 424 981          |         |
| Intressikulud                                            | -220 910         | -353 989         | 23      |
| Muud finantstulud ja -kulud                              | -78 261          | 4 818            |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>              | <b>3 878 181</b> | <b>4 714 057</b> |         |
| Tulumaks                                                 | -216 616         | 90 349           | 24      |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>                       | <b>3 661 565</b> | <b>4 804 406</b> |         |
| Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist) | 3 661 565        | 4 804 406        |         |

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

|                                                            | 2020              | 2019              | Lisa nr |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------|
| Rahavood äritegevusest                                     |                   |                   |         |
| Ärikasum (kahjum)                                          | 2 953 840         | 1 808 882         |         |
| Korrigeerimised                                            |                   |                   |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                        | 225 007           | 228 053           | 9,10    |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                          | -82 567           | -11 727           |         |
| Muud korrigeerimised                                       | 0                 | -47 750           |         |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                               | <b>142 440</b>    | <b>168 576</b>    |         |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus          | 218 125           | -683 183          |         |
| Varude muutus                                              | 4 434 817         | -689 034          |         |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus      | -171 826          | 195 479           |         |
| Makstud intressid                                          | -292 965          | -227 542          |         |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                 | -213 681          | -24 114           |         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                        | <b>7 070 750</b>  | <b>549 064</b>    |         |
| Rahavood investeerimistegevusest                           |                   |                   |         |
| Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel | -62 653           | -38 521           | 10      |
| Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist   | 16 000            | 9 167             | 10      |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel               | -94 740           | -568 249          | 9       |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                 | 280 000           | 66 104            | 9       |
| Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist      | 0                 | 2 555             |         |
| Tasutud tütarettevõtjate soetamisel                        | 0                 | -466 898          |         |
| Tasutud sidusettevõtjate soetamisel                        | 0                 | -32 286           |         |
| Laekunud sidusettevõtjate müügist                          | 0                 | 439 909           |         |
| Antud laenud                                               | -8 048 302        | -4 095 581        |         |
| Antud laenude tagasimaksed                                 | 9 597 390         | 2 047 331         |         |
| Laekunud intressid                                         | 340 043           | 380 124           |         |
| Laekunud dividendid                                        | 145 800           | 291 364           |         |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>              | <b>2 173 538</b>  | <b>-1 964 981</b> |         |
| Rahavood finantseerimistegevusest                          |                   |                   |         |
| Saadud laenud                                              | 0                 | 11 400            |         |
| Saadud laenude tagasimaksed                                | -809 151          | -723 791          |         |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                         | 0                 | -80               |         |
| Makstud dividendid                                         | -1 040 000        | -500 000          |         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>             | <b>-1 849 151</b> | <b>-1 212 471</b> |         |
| <b>Kokku rahavood</b>                                      | <b>7 395 137</b>  | <b>-2 628 388</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                 | 7 110 391         | 9 738 779         | 2       |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                   | <b>7 395 137</b>  | <b>-2 628 388</b> |         |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                   | 14 505 528        | 7 110 391         | 2       |

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

|                                | Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital |                              |                             | Kokku      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------|
|                                | Aksiakapital<br>nimiväärtuses                               | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |            |
|                                |                                                             |                              |                             |            |
| <b>31.12.2018</b>              | 25 560                                                      | 3 195                        | 34 632 600                  | 34 661 355 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |                              | 4 804 406                   | 4 804 406  |
| Muud muutused<br>omakapitalis  |                                                             |                              | 9 719 028                   | 9 719 028  |
| <b>31.12.2019</b>              | 25 560                                                      | 3 195                        | 49 156 034                  | 49 184 789 |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum) |                                                             |                              | 3 661 565                   | 3 661 565  |
| Väljakuulutatud<br>dividendid  |                                                             |                              | -1 000 000                  | -1 000 000 |
| <b>31.12.2020</b>              | 25 560                                                      | 3 195                        | 51 817 599                  | 51 846 354 |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2020. 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.

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 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 õiglases 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 väärtpaberite õiglase väärtuse aluseks oli bilansipäevajärgne sõltumatute osapoolte vahelise müügitehingu hind.

#### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena rahavoogude 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 õiglases 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

Tütarettevõtetele 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.

Sidusettevõtetele loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest omab kontsern 20 - 50%. Investeeringud sidusettevõtete 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 tööeest. 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 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)

|                      | 31.12.2020        | 31.12.2019       |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Raha arveldusarvetel | 14 505 528        | 7 110 391        |
| <b>Kokku raha</b>    | <b>14 505 528</b> | <b>7 110 391</b> |

## Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

|                                           |                 |                  | Kokku            | Lisa nr |
|-------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|---------|
|                                           | Aktsiad ja osad | Muud             |                  |         |
| <b>31.12.2018</b>                         | 113 680         |                  | 113 680          |         |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | 22 736          |                  | 22 736           | 22      |
| Muud                                      |                 | 4 946 618        | 4 946 618        |         |
| <b>31.12.2019</b>                         | <b>136 416</b>  | <b>4 946 618</b> | <b>5 083 034</b> |         |
| Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest | -25 474         |                  | -25 474          | 22      |
| Muud                                      |                 | -4 946 618       | -4 946 618       |         |
| <b>31.12.2020</b>                         | <b>110 942</b>  | <b>0</b>         | <b>110 942</b>   |         |

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

Muude lühiajaliste finantsinvesteeringute algsaldos on näidatud AS Vallikraavi Kinnisvara omanikele kuuluva teise ettevõtte jagunemisel saadud osalused Paadi Elamu OÜ-s ja Regati Valduse OÜ-s.

2020 aastal toimus Paadi Elamu OÜ ja Regati Valduse OÜ edasine jagunemine, millega anti AS Vallikraavi Kinnisvarale üle vara ja kustutati kohustusi kogusummas 4 946 618 eurot. Sealhulgas oli saadud nõuete summa 1 256 747, saadud osaluste äriühingutes summa 607 530 (lisa 8) ning kustutatavate laenu- ja intressikohustuste summa 3 082 341 eurot.

Nõuete ja kustutatavate kohustuste kogusumma 4 339 088 on kajastatud nende korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on võrdne nende algse soetusmaksumusega.

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2020        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                  | Lisa nr |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|---------|
|                                    |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 1 952 870         | 1 952 870                         |                     |                  |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 1 952 870         | 1 952 870                         |                     |                  |         |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 67 353            | 67 353                            |                     |                  | 6       |
| Muud nõuded                        | 12 364 967        | 2 409 893                         | 6 050 430           | 3 904 644        |         |
| Laenunõuded                        | 11 680 374        | 1 725 300                         | 6 050 430           | 3 904 644        |         |
| Intressinõuded                     | 684 593           | 684 593                           |                     |                  |         |
| Ettemaksed                         | 10 316            | 10 316                            |                     |                  |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 996             | 2 996                             |                     |                  |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 7 320             | 7 320                             |                     |                  |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>14 395 506</b> | <b>4 440 432</b>                  | <b>6 050 430</b>    | <b>3 904 644</b> |         |

  

|                                   | 31.12.2019        | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |                  | Lisa nr |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------|---------|
|                                   |                   | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta      |         |
| Nõuded ostjate vastu              | 924 452           | 784 552                           | 139 900             |                  |         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 924 452           | 784 552                           | 139 900             |                  |         |
| Muud nõuded                       | 13 744 358        | 8 418 028                         | 356 430             | 4 969 900        |         |
| Laenunõuded                       | 13 104 728        | 7 778 398                         | 356 430             | 4 969 900        |         |
| Intressinõuded                    | 639 630           | 639 630                           |                     |                  |         |
| Ettemaksed                        | 4 462             | 4 462                             |                     |                  |         |
| Tulevaste perioodide kulud        | 2 555             | 2 555                             |                     |                  |         |
| Muud makstud ettemaksed           | 1 907             | 1 907                             |                     |                  |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>14 673 272</b> | <b>9 207 042</b>                  | <b>496 330</b>      | <b>4 969 900</b> |         |

Laenude intressimäärad on 2-10%, tagastamise tähtaeg kuni 2038 ja alusvaluuta EUR.

## Lisa 5 Varud

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020       | 31.12.2019        |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Lõpetamata toodang</b>                    | <b>7 121 833</b> | <b>4 901 268</b>  |
| Lõpetamata kinnisvaraprojektide arenduskulud | 2 826 571        | 1 551 248         |
| Lõpetamata kinnisvaraprojektide maa          | 4 295 262        | 3 350 020         |
| <b>Valmistoodang</b>                         | <b>1 459 660</b> | <b>6 841 073</b>  |
| Valmis kinnisvaraobjektid müügiks            | 1 459 660        | 6 841 073         |
| <b>Müügiks ostetud kaubad</b>                | <b>8 400</b>     | <b>31 854</b>     |
| Kaup müügiks                                 | 8 400            | 31 854            |
| <b>Ettemaksed varude eest</b>                | <b>10 791</b>    | <b>239 114</b>    |
| Ettemaks tarnijale                           | 10 791           | 239 114           |
| <b>Kokku varud</b>                           | <b>8 600 684</b> | <b>12 013 309</b> |

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2020    |                | 31.12.2019     |
|-----------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
|                                               | Ettemaks      | Maksuvõlg      | Maksuvõlg      |
| Ettevõtte tulumaks                            |               | 287 935        | 295 538        |
| Käibemaks                                     | 67 353        | 0              | 235 998        |
| Üksikisiku tulumaks                           |               | 6 099          | 6 729          |
| Erisoodustuse tulumaks                        |               | 160            | 700            |
| Sotsiaalmaks                                  |               | 17 205         | 19 367         |
| Kohustuslik kogumispension                    |               | 518            | 637            |
| Töötuskindlustusmaksed                        |               | 867            | 951            |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>67 353</b> | <b>312 784</b> | <b>559 920</b> |

## Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus                 | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                                        |            |                   | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 40003881890                                            | SIA Real Estate Vallikraavi Kinnisvara | Läti       | Kinnisvaraarendus | 100              | 100        |
| 12728296                                               | ITP Arendusprojekt OÜ                  | Eesti      | Kinnisvaraarendus | 100              | 100        |
| 11263719                                               | Turu Ärimaja OÜ                        | Eesti      | Kinnisvaraarendus | 100              | 100        |

## Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                                      |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Sidusettevõtja registrikood                            | Sidusettevõtja nimetus               | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                                      |            |                   | 31.12.2019       | 31.12.2020 |
| 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 | 0                | 33         |

| Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon       |            |            |            |                                        |            |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|----------------------------------------|------------|
| Sidusettevõtja nimetus                                         | 31.12.2019 | Omandamine | Dividendid | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2020 |
| Baltlink-Valduse AS                                            | 414 665    |            |            | 25 165                                 | 439 830    |
| Tomladen OÜ                                                    | 5 556      |            |            | 0                                      | 5 556      |
| Ülemiste Ärimaja OÜ                                            | 1 850 419  |            |            | 380 996                                | 2 231 415  |
| Krause Kinnisvara OÜ                                           | 1 134 649  |            |            | 104 934                                | 1 239 583  |
| Loopealse Elamu OÜ                                             | 0          |            |            | 0                                      | 0          |
| Uusarenduse OÜ                                                 | 267 413    |            |            | -72 993                                | 194 420    |
| Kooliarendus OÜ                                                | 379 098    |            | -145 800   | 227 711                                | 461 009    |
| Kvintett Kinnisvara OÜ 420336                                  | 420 336    |            |            | -110 803                               | 309 533    |
| Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS                           | 0          | 607 530    |            | 82 053                                 | 689 583    |
| Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus | 4 472 136  | 607 530    | -145 800   | 637 063                                | 5 570 929  |

| Omandatud osalused             |                     |                    |                                  |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|
| Sidusettevõtja nimetus         | Omandatud osaluse % | Omandamise kuupäev | Omandatud osaluse soetusmaksumus |
| Tallinna Olümpiapurjekeskus AS | 33                  | 12.05.2020         | 607 530                          |

Bilansireal "Finantsinvesteeringud" summas 5 571 249 on kajastatud lisaks sidusettevõtjatele ka OÜ Loopealse Arendus 11,11%-line osalus soetusmaksumusega 320 eurot.

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod          |           |            |            |
|---------------------------------|-----------|------------|------------|
|                                 |           |            | Kokku      |
|                                 | Maa       | Ehitised   |            |
| 31.12.2018                      |           |            |            |
| Soetusmaksumus                  | 5 605 189 | 7 262 053  | 12 867 242 |
| Akumuleeritud kulum             |           | -344 789   | -344 789   |
| Jääkmaksumus                    | 5 605 189 | 6 917 264  | 12 522 453 |
|                                 |           |            |            |
| Ostud ja parendused             | 84 358    | 483 891    | 568 249    |
| Müügid                          | -9 735    | -53 809    | -63 544    |
| Amortisatsioonikulu             |           | -180 975   | -180 975   |
| Lisandumised äriühenduste kaudu | 823 319   | 9 599 994  | 10 423 313 |
| Muud muutused                   | -63 000   | -306 019   | -369 019   |
|                                 |           |            |            |
| 31.12.2019                      |           |            |            |
| Soetusmaksumus                  | 6 440 131 | 17 834 002 | 24 274 133 |
| Akumuleeritud kulum             |           | -1 373 656 | -1 373 656 |
| Jääkmaksumus                    | 6 440 131 | 16 460 346 | 22 900 477 |
|                                 |           |            |            |
| Ostud ja parendused             | 34 062    | 60 678     | 94 740     |
| Müügid                          | -191 735  | -5 372     | -197 107   |
| Amortisatsioonikulu             |           | -181 932   | -181 932   |
| Ümberliigitamised               | -998 269  |            | -998 269   |
|                                 |           |            |            |
| 31.12.2020                      |           |            |            |
| Soetusmaksumus                  | 5 284 189 | 17 889 308 | 23 173 497 |
| Akumuleeritud kulum             |           | -1 555 588 | -1 555 588 |
| Jääkmaksumus                    | 5 284 189 | 16 333 720 | 21 617 909 |

|                                                 | 2020      | 2019      |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 1 384 029 | 1 515 051 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -116 695  | -188 907  |
| Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas      | 280 000   | 66 104    |

Aruandeaastal liigitati kinnisvarainvesteeringutest varudesse maad, mida hakatakse arendama müügiks soetusmaksumuses 998 269 eurot.

## Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                         |                    |                            |                         |                    |                             | Kokku    |
|-------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|----------|
|                         | Transpordivahendid | Arvutid ja arvutisüsteemid | Muud masinad ja seadmed | Masinad ja seadmed | Muud materiaalsed põhivarad |          |
| <b>31.12.2018</b>       |                    |                            |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus          | 194 217            | 7 189                      | 404 189                 | 605 595            | 16 668                      | 622 263  |
| Akumuleeritud kulum     | -142 315           | -5 794                     | -358 372                | -506 481           | -13 881                     | -520 362 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 51 902             | 1 395                      | 45 817                  | 99 114             | 2 787                       | 101 901  |
|                         |                    |                            |                         |                    |                             |          |
| Ostud ja parendused     | 19 991             |                            | 11 860                  | 31 851             | 6 670                       | 38 521   |
| Amortisatsioonikulu     | -21 663            | -144                       | -22 486                 | -44 293            | -2 785                      | -47 078  |
| Müügid (jääkmaksumuses) |                    | -1 251                     | -1 151                  | -2 402             |                             | -2 402   |
| <b>31.12.2019</b>       |                    |                            |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus          | 194 458            | 4 307                      | 413 541                 | 612 306            | 23 338                      | 635 644  |
| Akumuleeritud kulum     | -144 228           | -4 307                     | -379 501                | -528 036           | -16 666                     | -544 702 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 50 230             | 0                          | 34 040                  | 84 270             | 6 672                       | 90 942   |
|                         |                    |                            |                         |                    |                             |          |
| Ostud ja parendused     |                    | 6 373                      |                         | 6 373              | 56 279                      | 62 652   |
| Amortisatsioonikulu     | -19 010            | -1 385                     | -15 897                 | -36 292            | -6 783                      | -43 075  |
| Müügid (jääkmaksumuses) | -16 326            |                            |                         | -16 326            |                             | -16 326  |
| <b>31.12.2020</b>       |                    |                            |                         |                    |                             |          |
| Soetusmaksumus          | 174 467            | 10 680                     | 413 541                 | 598 688            | 79 617                      | 678 305  |
| Akumuleeritud kulum     | -159 573           | -5 692                     | -395 398                | -560 663           | -23 449                     | -584 112 |
| <b>Jääkmaksumus</b>     | 14 894             | 4 988                      | 18 143                  | 38 025             | 56 168                      | 94 193   |

### Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

|                    | 2020          | 2019         |
|--------------------|---------------|--------------|
| Masinad ja seadmed | 16 000        | 9 167        |
| Transpordivahendid | 16 000        | 9 167        |
| <b>Kokku</b>       | <b>16 000</b> | <b>9 167</b> |

## Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

### Aruandekohustuslane kui rendileandja

|  | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
|--|------|------|

|                                                                         |                   |                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kasutusrenditulu                                                        | 1 384 029         | 1 515 051         |
| Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest |                   |                   |
|                                                                         | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
| 12 kuu jooksul                                                          | 1 349 399         | 1 515 051         |
| 1-5 aasta jooksul                                                       | 5 145 444         | 4 289 831         |
| Üle 5 aasta                                                             | 2 572 724         | 3 227 323         |
| Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus                |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringud                                                | 18 557 031        | 19 621 959        |
| Muud varad                                                              | 15 173            | 29 277            |
| <b>Kokku</b>                                                            | <b>18 572 204</b> | <b>19 651 236</b> |

## Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

|                                       | 31.12.2020        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                       |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Lühiajalised laenud                   |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laen sidusettevõtjatelt               | 59 438            | 59 438                           |                     |             | 3,5%         | EUR         | 2021        |
|                                       |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b>      | <b>59 438</b>     | <b>59 438</b>                    |                     |             |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                   |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
| Pangalaen SEB Pank                    | 7 622 828         | 7 622 828                        |                     |             | 2,15-2,6%    | EUR         | 2021-2022   |
| Pangalaen Swedbank                    | 1 208 163         | 130 612                          | 1 077 551           |             | 1,75%        | EUR         | 2023        |
| Laen omanikega seotud ettevõtjatelt   | 1 099 548         | 1 099 548                        |                     |             | 0            | EUR         | 2021        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>      | <b>9 930 539</b>  | <b>8 852 988</b>                 | <b>1 077 551</b>    |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>          | <b>9 989 977</b>  | <b>8 912 426</b>                 | <b>1 077 551</b>    |             |              |             |             |
|                                       |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                       | 31.12.2019        | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                       |                   | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud                   |                   |                                  |                     |             |              |             |             |
| Laen sidusettevõtjatelt               | 59 438            |                                  | 59 438              |             | 3,5%         | EUR         | 2021        |
| Pangalaen SEB Pank                    | 8 076 366         | 3 897 521                        | 4 178 845           |             | 2,15-2,6%    | EUR         | 2020-2022   |
| Pangalaen Swedbank                    | 1 338 775         | 1 338 775                        |                     |             | 1,75%        | EUR         | 2020        |
| Laenud omanikega seotud ettevõtjatelt | 3 837 674         | 2 962 084                        | 875 590             |             | 0%           | EUR         | 2020-2021   |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b>      | <b>13 312 253</b> | <b>8 198 380</b>                 | <b>5 113 873</b>    |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>          | <b>13 312 253</b> | <b>8 198 380</b>                 | <b>5 113 873</b>    |             |              |             |             |

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

|              | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Maa          | 2 254 043         | 2 254 043         |
| Ehitised     | 15 246 553        | 15 355 591        |
| <b>Kokku</b> | <b>17 500 596</b> | <b>17 609 634</b> |

Seisuga 31.12.2020 näidatud SEB laenudest summa 3 443 984 on aruandes kogusummas lühiajalisena laenulepingu eritingimuse rikkumise tõttu. Juhatuse hinnangul on laenu ennetähtaegne tagasikutsumine ebatõenäoline. Graafiku järgi on selle laenu pikaajalise osa summa 3 237 344 eurot.

Pangalaenude tagatiseks on seatud hüpoteegid kontserni kinnistutele ja pant Turu Ärimaja OÜ, Loopealse Elamu OÜ, Kooliarendus OÜ (sidusettevõttjad) osadele.

## Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2020       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 869 414          | 737 474                           | 131 940             |         |
| Võlad töövõtjatele               | 28 698           | 28 698                            |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 312 784          | 312 784                           |                     | 6       |
| Muud võlad                       | 1 764 583        | 1 713 818                         | 50 765              |         |
| Intressivõlad                    | 613 818          | 613 818                           |                     |         |
| Dividendivõlad                   | 1 100 000        | 1 100 000                         |                     |         |
| Muud viitvõlad                   | 50 765           | 0                                 | 50 765              |         |
| Saadud ettemaksed                | 36 252           | 36 252                            |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 36 252           | 36 252                            |                     |         |
| Ettemaksed ostjatelt             | 47 949           | 47 949                            |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 059 680</b> | <b>2 876 975</b>                  | <b>182 705</b>      |         |

  

|                                  | 31.12.2019       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Võlad tarnijatele                | 506 928          | 506 928                           |                     |         |
| Võlad töövõtjatele               | 24 320           | 24 320                            |                     |         |
| Maksuvõlad                       | 559 920          | 559 920                           |                     | 6       |
| Muud võlad                       | 2 438 355        | 2 396 813                         | 41 542              |         |
| Intressivõlad                    | 1 256 813        | 1 256 813                         |                     |         |
| Dividendivõlad                   | 1 140 000        | 1 140 000                         |                     |         |
| Muud viitvõlad                   | 41 542           | 0                                 | 41 542              |         |
| Saadud ettemaksed                | 44 014           | 44 014                            |                     |         |
| Muud saadud ettemaksed           | 44 014           | 44 014                            |                     |         |
| Ettemaksed ostjatelt             | 273 302          | 273 302                           |                     |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>3 846 839</b> | <b>3 805 297</b>                  | <b>41 542</b>       |         |

## Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                   |                   |
| Võimalikud dividendid                       | 41 454 079        | 39 362 037        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 10 363 520        | 9 793 997         |
| Garantiid                                   | 870 115           | 860 115           |
| Käendused                                   | 3 527 271         | 3 527 271         |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>56 214 985</b> | <b>53 543 420</b> |

## Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

|                      | 31.12.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------|------------|------------|
| Aktsiakapital        | 25 560     | 25 560     |
| Aktsiate arv (tk)    | 400        | 400        |
| Aktsiate nimiväärtus | 63.90      | 63.90      |

## Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2020              | 2019             |
|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                   |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                   |                  |
| Eesti                                       | 13 821 065        | 8 030 372        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>13 821 065</b> | <b>8 030 372</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>13 821 065</b> | <b>8 030 372</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                   |                  |
| Kinnisvara müük                             | 12 399 326        | 6 335 939        |
| Kinnisvara üürile andmine ja käitus         | 1 384 029         | 1 498 667        |
| Insenertegevus, tehniline nõustamine        | 4 980             | 102 250          |
| Muud tegevused                              | 32 730            | 93 516           |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>13 821 065</b> | <b>8 030 372</b> |

## Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                        | 2020               | 2019              | Lisa nr |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|---------|
| Müügi eesmärgil ostetud teenused                       | -9 655 294         | -5 092 867        |         |
| <b>Energia</b>                                         | <b>-29 752</b>     | <b>-34 838</b>    |         |
| Elektrienergia                                         | -10 099            | -8 698            |         |
| Soojusenergia                                          | -18 704            | -23 211           |         |
| Kütus                                                  | -949               | -2 929            |         |
| Alltöövõtutööd                                         | -55 563            | -94 640           |         |
| Transpordikulud                                        | -5 100             | -6 355            |         |
| Lähetuskulud                                           | -34                | -200              |         |
| Koolituskulud                                          | -522               | -480              |         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                          | -21 920            | -20 981           |         |
| Tööjõukulud                                            | -117 601           | -137 273          | 20      |
| Amortisatsioonikulu                                    | -197 829           | -203 604          |         |
| Muud                                                   | -14 164            | -21 544           |         |
| <b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-10 097 779</b> | <b>-5 612 782</b> |         |

## Lisa 18 Turustuskulud (eurodes)

|                            | 2020            | 2019            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Üür ja rent                | -7 448          | -11 270         |
| Reklaam                    | -11 746         | -27 643         |
| Maakleriteenus             | -121 247        | -136 336        |
| <b>Kokku turustuskulud</b> | <b>-140 441</b> | <b>-175 249</b> |

## Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

|                             | 2020            | 2019            | Lisa nr |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Üür ja rent                 | -18 857         | -3 039          |         |
| <b>Energia</b>              | <b>-2 246</b>   | <b>-3 324</b>   |         |
| Kütus                       | -2 246          | -3 324          |         |
| Transpordikulud             | -1 150          | -1 537          |         |
| Mitmesugused bürookulud     | -15 475         | -15 491         |         |
| Lähetuskulud                | -20             | 0               |         |
| Koolituskulud               | -1 653          | -406            |         |
| Tööjõukulud                 | -223 599        | -208 722        | 20      |
| Amortisatsioonikulu         | -27 178         | -24 449         |         |
| Muud                        | -184 446        | -40 134         |         |
| Erisoodustuskulud           | -4 341          | -6 418          |         |
| Konsultatsioonikulud        | -228 180        | -128 333        |         |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b> | <b>-707 145</b> | <b>-431 853</b> |         |

## Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                | 2020            | 2019            |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Palgakulu                                      | -255 008        | -258 652        |
| Sotsiaalmaksud                                 | -84 152         | -85 275         |
| Töötuskindlustusmaksed                         | -2 040          | -2 068          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                       | <b>-341 200</b> | <b>-345 995</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale | 9               | 9               |

## Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

|                                | 2020           | 2019           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | -902           | 0              |
| Riigilõiv                      | -200           | -1 197         |
| Lepingu garantiitasud          | -13 310        | -13 039        |
| Muud                           | -2 881         | -1 412         |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>-17 293</b> | <b>-15 648</b> |

## Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

|                                                      | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt                 | -25 474        | 22 732         |
| Dividendid finantsinvesteeringult                    | 0              | 118 564        |
| <b>Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt</b> | <b>-25 474</b> | <b>141 296</b> |

## Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

|                              | 2020            | 2019            |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressikulu laenudelt       | -220 910        | -353 249        |
| Intressikulu kapitalirendilt | 0               | -740            |
| <b>Kokku intressikulud</b>   | <b>-220 910</b> | <b>-353 989</b> |

## Lisa 24 Tulumaks

(eurodes)

| Tulumaksukulu komponendid  | 2020              |                | 2019              |                |
|----------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                            | Maksustatav summa | Tulumaks       | Maksustatav summa | Tulumaks       |
| Väljakuulutatud dividendid | 1 000 000         | 216 616        | 0                 | -90 349        |
| Eesti                      | 1 000 000         | 216 616        | 0                 | -90 349        |
| <b>Kokku</b>               | <b>1 000 000</b>  | <b>216 616</b> | <b>0</b>          | <b>-90 349</b> |

## Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2020 |            | 31.12.2019 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 6 870 312  | 221 356    | 6 481 376  | 80 965     |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 6 174 305  | 1 998 051  | 5 628 060  | 5 394 673  |

### Laenud

| 2020                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud intressid | Saadud laenude tagasimaksed | Makstud intressid | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|-------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |                  |                             |                   |              |             |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 7 168 636    | 7 929 990                  | 467 513          | 0                           | 2 086             | 5-10%        | 2023-2038   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted |              |                            |                  |                             |                   |              |             |
| Juhtkonna ja omanikega seotud ettevõtted                                                                                         | 710 000      | 50 000                     | 112 949          | 2 962 084                   | 0                 | 2%           | 2023-2025   |

| 2019                                                                                                                             | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |              |                            |                             |              |             |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 2 560 206    | 773 833                    | 0                           | 6-10%        | 2023-2038   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted |              |                            |                             |              |             |
| Juhtkonna ja omanikega seotud ettevõtted                                                                                         | 0            | 344 400                    | 3 525 367                   | 2-3%         | 2025        |
| Juhtkonna ja omanikega seotud ettevõtted                                                                                         |              |                            |                             |              |             |

**Garantiid**

| 2020                                                                                                                             | Antud garantiid |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |                 |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 527 271         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted |                 |
| Juhtkonna ja omanikega seotud ettevõtted                                                                                         | 3 000 000       |

| 2019                                                                                                                             | Antud garantiid |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  |                 |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 527 271         |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted |                 |
| Juhtkonna ja omanikega seotud ettevõtted                                                                                         | 3 000 000       |

**Kaupade ja teenuste ostud ja müügid**

|                                                                                                                                  | 2020                      |                            | 2019                      |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                  | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid | Kaupade ja teenuste ostud | Kaupade ja teenuste müügid |
| Sidusettevõtjad                                                                                                                  | 132 674                   | 8 509                      | 0                         | 7 480                      |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 3 063 520                 | 249 881                    | 5 063 017                 | 144 126                    |

| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |        |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                                               | 2020   | 2019   |
| Arvestatud tasu                                                               | 64 993 | 64 393 |

## Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2020        | 31.12.2019        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Varad                                        |                   |                   |
| Käibevarad                                   |                   |                   |
| Raha                                         | 14 475 078        | 7 077 158         |
| Finantsinvesteeringud                        | 110 942           | 5 083 034         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 6 663 093         | 10 307 421        |
| Varud                                        | 8 600 684         | 12 013 309        |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>29 849 797</b> | <b>34 480 922</b> |
| Põhivarad                                    |                   |                   |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 3 488 221         | 2 880 691         |
| Finantsinvesteeringud                        | 320               | 320               |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 13 784 121        | 10 261 330        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 10 648 359        | 11 883 273        |
| Materiaalsed põhivarad                       | 91 223            | 86 179            |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>28 012 244</b> | <b>25 111 793</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>57 862 041</b> | <b>59 592 715</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                   |                   |
| Kohustised                                   |                   |                   |
| Lühiajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 4 733 580         | 7 951 480         |
| Võlad ja ettemaksed                          | 2 740 839         | 3 575 013         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>7 474 419</b>  | <b>11 526 493</b> |
| Pikaajalised kohustised                      |                   |                   |
| Laenukohustised                              | 1 077 550         | 935 028           |
| Võlad ja ettemaksed                          | 983               | 0                 |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 078 533</b>  | <b>935 028</b>    |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>8 552 952</b>  | <b>12 461 521</b> |
| Omakapital                                   |                   |                   |
| Aktiivkapital nimiväärtuses                  | 25 560            | 25 560            |
| Kohustuslik reservkapital                    | 3 195             | 3 195             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 46 102 439        | 42 108 100        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 3 177 895         | 4 994 339         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>49 309 089</b> | <b>47 131 194</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>57 862 041</b> | <b>59 592 715</b> |

## Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

|                                             | 2020             | 2019             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu                                   | 13 395 829       | 7 594 573        |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -9 921 475       | -5 428 002       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>3 474 354</b> | <b>2 166 571</b> |
| Turustuskulud                               | -140 191         | -175 124         |
| Üldhalduskulud                              | -726 946         | -454 286         |
| Muud äritulud                               | 94 358           | 11 742           |
| Muud ärikulud                               | -15 663          | -14 264          |
| <b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>             | <b>2 685 912</b> | <b>1 534 639</b> |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | 0                | 2 439 909        |
| Intressitulud                               | 771 094          | 563 669          |
| Intressikulud                               | -104 560         | -220 866         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | 42 065           | 586 639          |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>3 394 511</b> | <b>4 903 990</b> |
| Tulumaks                                    | -216 616         | 90 349           |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>3 177 895</b> | <b>4 994 339</b> |

## Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

|                                                                | 2020              | 2019              |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rahavood äritegevusest                                         |                   |                   |
| Ärikasum (kahjum)                                              | 2 685 912         | 1 534 639         |
| Korrigeerimised                                                |                   |                   |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus                            | 114 881           | 120 160           |
| Kasum (kahjum) põhivarade müügist                              | -82 567           | -11 727           |
| <b>Kokku korrigeerimised</b>                                   | <b>32 314</b>     | <b>108 433</b>    |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus              | 213 071           | -670 157          |
| Varude muutus                                                  | 4 434 817         | -689 034          |
| Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus          | -152 526          | 191 570           |
| Makstud intressid                                              | -178 944          | -107 018          |
| Makstud ettevõtte tulumaks                                     | -213 681          | -16 586           |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                            | <b>6 820 963</b>  | <b>351 847</b>    |
| Rahavood investeerimistegevusest                               |                   |                   |
| Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel | -62 653           | -33 142           |
| Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist   | 16 000            | 9 167             |
| Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel                   | -34 062           | -84 358           |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist                     | 280 000           | 66 104            |
| Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel                | 0                 | -523 052          |
| Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist                  | 0                 | 447 281           |
| Antud laenud                                                   | -8 103 302        | -4 590 931        |
| Antud laenude tagasimaksed                                     | 9 597 390         | 2 041 314         |
| Laekunud intressid                                             | 340 036           | 380 120           |
| Laekunud dividendid                                            | 145 800           | 291 364           |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>                  | <b>2 179 209</b>  | <b>-1 996 133</b> |
| Rahavood finantseerimistegevusest                              |                   |                   |
| Saadud laenude tagasimaksed                                    | -562 252          | -478 496          |
| Makstud dividendid                                             | -1 040 000        | -518 065          |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>                 | <b>-1 602 252</b> | <b>-996 561</b>   |
| <b>Kokku rahavood</b>                                          | <b>7 397 920</b>  | <b>-2 640 847</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                     | 7 077 158         | 9 718 005         |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>                       | <b>7 397 920</b>  | <b>-2 640 847</b> |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                       | 14 475 078        | 7 077 158         |

## Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

|                                                                                                      |                               |                              |                             | Kokku             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------|
|                                                                                                      | Aksiakapital<br>nimiväärtuses | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata kasum<br>(kahjum) |                   |
| <b>31.12.2018</b>                                                                                    | 25 560                        | 3 195                        | 32 389 072                  | 32 417 827        |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                               |                              | 4 994 339                   | 4 994 339         |
| Muud muutused<br>omakapitalis                                                                        |                               |                              | 9 719 028                   | 9 719 028         |
| <b>31.12.2019</b>                                                                                    | 25 560                        | 3 195                        | 47 102 439                  | 47 131 194        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                               |                              | -2 880 691                  | -2 880 691        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |                              | 4 976 781                   | 4 976 781         |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2019</b>                                  | <b>25 560</b>                 | <b>3 195</b>                 | <b>49 198 529</b>           | <b>49 227 284</b> |
| Aruandeaasta kasum<br>(kahjum)                                                                       |                               |                              | 3 177 895                   | 3 177 895         |
| Väljakuulutatud<br>dividendid                                                                        |                               |                              | -1 000 000                  | -1 000 000        |
| <b>31.12.2020</b>                                                                                    | 25 560                        | 3 195                        | 49 280 334                  | 49 309 089        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>bilansiline väärtus                             |                               |                              | -3 488 221                  | -3 488 221        |
| Valitseva ja olulise mõju<br>all olevate osaluste<br>väärtus arvestatuna<br>kapitaliosaluse meetodil |                               |                              | 6 070 173                   | 6 070 173         |
| <b>Korrigeeritud<br/>konsolideerimata<br/>omakapital 31.12.2020</b>                                  | <b>25 560</b>                 | <b>3 195</b>                 | <b>51 862 286</b>           | <b>51 891 041</b> |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.07.2021

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| INDREK RENTEL      | Juhatuse liige     | 21.07.2021           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaelts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

### Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaelts VALLIKRAAVI KINNISVARA ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 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 asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2020 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

### Märkusega arvamuse alus

1. 2019. aastal toimunud äriühenduse käigus omandas grupp kinnisvarainvesteeringu väärtusega 10 423 tuhat eurot ning kajastas kasumiaruandes äriühendusega seotud tehingutest kokku kasumit 2 191 tuhat eurot. Juhtkond ei viinud vara omandamisel läbi vara õiglase väärtuse hindamist, mis oleks olnud vajalik ostuanalüüsi koostamiseks vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Seisuga 31.12.2020 on nimetatud kinnisvarainvesteeringu bilansiline väärtus 10 754 tuhat eurot. Meie arvates esineb märke, mis viitavad selle kinnisvarainvesteeringu vara väärtuse langusele. Juhtkond ei ole läbi viinud vara väärtuse testi ja hinnanud seda alla võimaliku vara kaetava väärtuseni. Samasisuline märkus kinnisvarainvesteeringu väärtuse ning äriühenduse ebaõige kajastamise kohta oli ka meie eelmise perioodi audiitori aruandes.

2. 2019. aastal omandas grupp omanikele kuuluva teise ettevõtte jagunemisel varasid, mille edasise realiseerumise tulemusena 2020. aastal omandas grupp osaluse uues sidusettevõtjas Tallinna Olümpiapurjespordikeskus AS. Seisuga 31.12.2020 on sidusettevõtte väärtuseks grupi bilansis 690 tuhat eurot (31.12.2019 seisuga 608 tuhat eurot). Juhtkond ei viinud läbi vara õiglase väärtuse hindamist, mis oleks olnud vajalik ostuanalüüsi koostamiseks vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Kui ostuanalüüs käigus oleks läbi viidud vara õiglase väärtuse hindamine, siis oleks võinud osaluse väärtus sidusettevõtjas olla oluliselt teistsugune. Samasisuline märkus vara väärtuse kohta oli ka meie eelmise perioodi audiitori aruandes.

3. Grupp on andnud tagatiseta laenu ettevõttele, mille omakapital on negatiivne. Seisuga 31.12.2020 on grupi bilansis näidatud laenu- ja intressinõuded sellele ettevõttele summas 5 749 tuhat. Me ei saanud auditi käigus kindlust, kas need nõuded on kogusummas tõenäoliselt laekuvad.

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 arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikalaadseid 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 asjaomast 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 oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

### 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 auditiprotseduuri 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, väärsitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjaspeutuvast 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 märkimisväärsed kahtlused grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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/

Anneli Marjapuu

Vandeauditori number 510

PKF Estonia Osühing

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

21.07.2021

## Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANNELI MARJAPUU    | Vandeaudiitor      | 21.07.2021           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2020        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 48 156 034        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 3 661 565         |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>51 817 599</b> |
| Jaotamine                                                              |                   |
| Dividendideks                                                          | 1 000 000         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 50 817 599        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>51 817 599</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                                                    | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda kinnisvara ost ja müük                                                   | 68101      | 12399326        | 92.56%      | Jah            |
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus                          | 68201      | 955543          | 7.13%       | Ei             |
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused                        | 82991      | 25180           | 0.19%       | Ei             |
| Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent | 77111      | 10800           | 0.08%       | Ei             |
| Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine                     | 71121      | 4980            | 0.04%       | Ei             |

## Sidevahendid

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