

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

registrikood: 10051688

tänavatalu nimi, Sõbra tn 54/1

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn, Tartu linn

vald: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 50106

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	15
Lisa 10 Materiaalsed põhivarad	16
Lisa 11 Kasutusrent	16
Lisa 12 Laenukohustised	17
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	18
Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 15 Aktsiakapital	19
Lisa 16 Müügitulu	19
Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 18 Turustuskulud	20
Lisa 19 Üldhalduskulud	21
Lisa 20 Tööjõukulud	21
Lisa 21 Muud ärikulud	21
Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	22
Lisa 23 Intressikulud	22
Lisa 24 Tulumaks	22
Lisa 25 Seotud osapooled	22
Lisa 26 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 30 Seotud osapoolte laenud, intressid	28
Aruande allkirjad	29
Vandeaudiitori aruanne	30

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks 2019. aastal oli kinnisvara-alaste tegevuste osutamine.

2019.aastal lõpetati Ladva 1, Ladva 3 ja Raatuse 85 korterite müük.

Tallinnas Ümera 28a korteritest müüdi ligikaudu 90%.

Alustati Tallinnas Ümera 28b majas korterite müügiga.

Tartus alustati Oa 43, 45 ja 47 kortermajade ehitusega. Majadesse tuleb kokku 36 korterit.

Kehtestati Tartus Kreutzwaldi 54 detailplaneering.

Narvas Raudsilla 1 jätkatakse detailplaneeringu menetlusega.

Alustati Tallinnas Peterburi tee 133 korterelamu projekteerimisega.

Jätkati Tartus Siili 3 korterelamu projekteerimisega.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni näitajad:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2019	2018
Varade tootlus (ROA)	Kasum enne maksustamist / varad	0,07	0,05
Omakapitali tootlus (ROE)	Kasum enne maksustamist / omakapital	0,11	0,07
Puhaskasumimarginaal	Kasum enne maksustamist / müügitulu	0,59	0,26
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / lühiajalised kohustused	2,78	4,33

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2019. aasta puhaskasumiga 4 994 339 eurot, kontserni puhaskasum oli 4 804 406 eurot.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2020. aastal jätkatakse Tallinnas Ümera 28b korterite müügiga.

Alustatakse samas piirkonnas asuva Peterburi tee 113 kortermaja ehitusega. Majas on kokku 55 korterit.

Alustatakse Tallinnas Sinimäe 1 asuva kortermaja projekteerimisega.

Tartus plaanitakse lõpetada Oa tn 43, 45 ja 47 kortermajade ehitus ja alustatakse korterite müügiga.

Alustatakse Ladva 2 ja Ladva 4 kortermajade ehitusega. Majades on kokku 36 korterit.

Lõpetatakse Siili 3 kortermaja projekt ja võetakse ehitusluba.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	7 110 391	9 738 779	2
Finantsinvesteeringud	5 083 034	113 680	3
Nõuded ja ettemaksed	9 207 042	4 654 689	4
Varud	12 013 309	11 324 274	5
Kokku käibevarad	33 413 776	25 831 422	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	4 472 456	4 381 581	8
Nõuded ja ettemaksed	5 466 230	10 339 545	4
Kinnisvarainvesteeringud	22 900 477	12 522 453	9
Materiaalsed põhivarad	90 942	101 901	10
Kokku põhivarad	32 930 105	27 345 480	
Kokku varad	66 343 881	53 176 902	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 198 380	714 333	12
Võlad ja ettemaksed	3 805 297	5 246 093	13
Kokku lühiajalised kohustised	12 003 677	5 960 426	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 113 873	12 505 227	12
Võlad ja ettemaksed	41 542	2 144	13
Eraldised	0	47 750	
Kokku pikaajalised kohustised	5 155 415	12 555 121	
Kokku kohustised	17 159 092	18 515 547	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	15
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 351 628	32 615 425	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 804 406	2 017 175	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	49 184 789	34 661 355	
Kokku omakapital	49 184 789	34 661 355	
Kokku kohustised ja omakapital	66 343 881	53 176 902	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	8 030 372	9 765 345	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 612 782	-7 589 507	17
Brutokasum (-kahjum)	2 417 590	2 175 838	
Turustuskulud	-175 249	-111 159	18
Üldhalduskulud	-431 853	-301 242	19
Muud äritulud	14 042	239 117	
Muud ärikulud	-15 648	-15 810	21
Ärikasum (kahjum)	1 808 882	1 986 744	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 774 666	0	7
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	913 403	360 337	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	141 296	-46 980	22
Intressitulud	424 981	511 567	
Intressikulud	-353 989	-320 519	23
Muud finantstulud ja -kulud	4 818	24 260	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 714 057	2 515 409	
Tulumaks	90 349	-498 234	24
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 804 406	2 017 175	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	4 804 406	2 017 175	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 808 882	1 986 744	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	228 053	127 186	9,10
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-11 727	-236 984	
Muud korrigeerimised	-47 750	0	
Kokku korrigeerimised	168 576	-109 798	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-683 183	872 511	
Varude muutus	-689 034	2 494 956	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	195 479	-249 723	
Makstud intressid	-227 542	-132 196	
Makstud ettevõtte tulumaks	-24 114	-336 234	
Kokku rahavood äritegevusest	549 064	4 526 260	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-38 521	-26 207	10
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	9 167	2 917	10
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-568 249	-2 742 566	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	66 104	426 000	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	2 555	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-466 898	0	
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-32 286	-372	8
Laekunud sidusettevõtjate müügist	439 909	0	8
Antud laenud	-4 095 581	-3 173 854	
Antud laenude tagasimaksed	2 047 331	2 232 089	
Laekunud intressid	380 124	212 335	
Laekunud dividendid	291 364	24 268	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-845 612	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 964 981	-3 891 002	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	11 400	1 655 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-723 791	-605 251	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-80	-434	
Makstud dividendid	-500 000	-1 100 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 212 471	-50 685	
Kokku rahavood	-2 628 388	584 573	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 738 779	9 154 206	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 628 388	584 573	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 110 391	9 738 779	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	25 560	3 195	34 615 425	34 644 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 017 175	2 017 175
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2018	25 560	3 195	34 632 600	34 661 355
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 804 406	4 804 406
Muud muutused omakapitalis			9 719 028	9 719 028
31.12.2019	25 560	3 195	49 156 034	49 184 789

Aruandeaastal jagunes osaliselt AS Vallikraavi Kinnisvara omanikele kuuluv teine ettevõte. Jagunemisel anti AS Vallikraavi Kinnisvarale üle vara ja kustutati kohustusi. Sellest tulenev kasum kogusummas 9 719 028 eurot on näidatud omakapitali aruandes real Muud muutused omakapitalis. Sealhulgas saadud vara kogusummas 4 946 618 on seisuga 31.12.2019 näidatud bilansis lühiajaliste finantsinvesteeringutena (Lisa 3) ja kogusummas 4 772 410 kustutati laenu- ja intressikohustusi.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2019. 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 sidusettevõtetele kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Finantsvarad

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, v.a. nõuded teise osapoole vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud sidusettevõtetele, mida kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste väärtusvahendite 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 õiglasel väärtusel, 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 tööeast. Vara amortiseeritakse liikide lõikes. Maad ei amortiseerita.

Immateriaalse põhivarana võetakse arvele objektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja kasulik tööiga on pikem kui 1 aasta. Immateriaalseks põhivaraks on arvutiprogrammid 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 maksumäär 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)

	31.12.2019	31.12.2018
Raha arveldusarvetel	7 110 391	9 738 779
Kokku raha	7 110 391	9 738 779

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

			Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Muud		
31.12.2017	160 660		160 660	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-46 980		-46 980	22
31.12.2018	113 680		113 680	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	22 736		22 736	22
Muud		4 946 618	4 946 618	
31.12.2019	136 416	4 946 618	5 083 034	

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

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

Bilansipäevajärgselt 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 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)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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		
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 673 272	9 207 042	496 330	4 969 900

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	266 467	266 467		
Ostjatelt laekumata arved	266 467	266 467		
Muud nõuded	14 724 844	4 385 299	7 356 727	2 982 818
Laenunõuded	13 279 040	2 939 495	7 356 727	2 982 818
Intressinõuded	1 445 804	1 445 804		
Ettemaksed	2 923	2 923		
Tulevaste perioodide kulud	1 942	1 942		
Muud makstud ettemaksed	981	981		
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 994 234	4 654 689	7 356 727	2 982 818

Laenude intressimäärad on 1,5-10%, tagastamise tähtaeg kuni 2038 ja alusvaluuta EUR.

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	4 901 268	5 256 551
Lõpetamata kinnisvaraprojektide arenduskulud	1 551 248	1 504 002
Lõpetamata kinnisvaraprojektide maa	3 350 020	3 752 549
Valmistoodang	6 841 073	6 030 461
Valmis kinnisvaraobjektid müügiks	6 841 073	6 030 461
Müügiks ostetud kaubad	31 854	31 603
Kaup müügiks	31 854	31 603
Ettemaksed varude eest	239 114	5 659
Ettemaks tarnijale	239 114	5 659
Kokku varud	12 013 309	11 324 274

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	295 538	410 000
Käibemaks	235 998	6 019
Üksikisiku tulumaks	6 729	5 713
Erisoodustuse tulumaks	700	120
Sotsiaalmaks	19 367	16 173
Kohustuslik kogumispension	637	534
Töötuskindlustusmaksed	951	814
Maamaks		101
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	559 920	439 474

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
40003881890	SIA Real Estate Vallikraavi Kinnisvara	Läti	Kinnisvaraarendus	100	100
12309984	OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0
12728296	ITP Arendusprojekt OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
11263719	Turu Ärimaja OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	100

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Turu Ärimaja OÜ	50	09.04.2019	490 766

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ	100	2 556	-416 581

Tütarettevõtte soetamine

Aruandeaastal 09.04.2019 soetati sõltumatult osapoolelt täiendav 50% osalus Turu Ärimaja OÜ-s. Varem 50%-lise osalusega sidusettevõtteks näidatud ettevõtte muutus seetõttu 100% osalusega tütarettevõtteks. Omandatud osaluse soetusmaksumus oli 490 766 eurot ja omandatud netovara bilansiline maksumus 242 105 eurot. Tekkinud vahe võrra vähendati kasumiaruandes endiselt omanikult ostetud laenuõuete saadud kasumit. Kokku on seoses tütarettevõtte ja tema laenuõuete soetamisega näidatud 2019. aasta aruandes kasumit summas 2 191 247 eurot.

Tütarettevõtte müük

Aruandeaastal müüdi 100%-line osalus tütarettevõttes OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus hinnaga 2 556 eurot. Müügist saadi kahjumit 416 581 eurot.

2019.aasta kasumiaruandes on näidatud kasumit tütarettevõtetest summas 1 774 666 eurot, mis koosneb Turu Ärimaja OÜ soetamise tehingute kasumist 2 191 247 eurot ja Wipestrex Kinnisvaraarendus OÜ osaluse müügi kahjumist 416 581 eurot.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10203365	AS Baltlink-Valduse	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
10636667	Tomladen OÜ	Eesti	Kinnisvarahaldus	26.67	26.67
11125609	Ashley OÜ	Eesti	Konsultatsioonid	35.71	0
10716254	OÜ Ülemiste Ärimaja	Eesti	Kinnisvaraarendus	30	30
11263719	OÜ Turu Ärimaja	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	0
11537817	OÜ Krause Kinnisvara	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11203870	OÜ Loopealse Elamu	Eesti	Kinnisvarahaldus	33.33	33.33
11841567	OÜ Kosemetsa	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	0
11134301	OÜ Uusarendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	28.13	28.13
11587675	OÜ Kooliarendus	Eesti	Kinnisvarahaldus	20	20
11204214	OÜ Kvintett Kinnisvara	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
AS Baltlink-Valduse	393 858				20 807		414 665
Tomladen OÜ	5 556				0		5 556
Ashley OÜ	0	32 286	-32 286		0		0
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 590 860				259 559		1 850 419
OÜ Turu Ärimaja	242 105				0	-242 105	0
OÜ Krause Kinnisvara	931 640				203 009		1 134 649
OÜ Loopealse Elamu	0				0		0
OÜ Kosemetsa	0				0		0
OÜ Uusarendus	340 500				-73 087		267 413
OÜ Kooliarendus	407 192			-172 800	144 706		379 098
OÜ Kvintett Kinnisvara	469 550				-49 214		420 336
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 381 261	32 286	-32 286	-172 800	505 780	-242 105	4 472 136

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Ashley OÜ	6.90	28.05.2019	32 286

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Ashley OÜ	42.60	439 909	407 623

Sidusettevõtte müük

Aruandeaastal toimusid muutused Ashly OÜ osaluses. Maikuu tehti täiendavaid sissemakseid Ashly OÜ osakapitali summas 32 286 eurot, millega Vallikraavi Kinnisvara AS omandas ka täiendava 6,9%-lise osaluse. Seisuga 31.12.2018 oli osalus AS Ashly-s kapitaliosaluse meetodil hinnatud nulli, kuna ettevõtte omakapital oli negatiivne. Novembris 2019 müüs Vallikraavi Kinnisvara AS kogu osaluse Ashley OÜ-s hinnaga 439 909 eurot. Konsolideeritud aruandes on näidatud müügikasum summas 407 623 eurot.

Muud muutused

Aruandeaastal soetati täiendav osalus Turu Ärimaja OÜ-s, mistõttu sidusettevõtte muutus tütarettevõtteks. Täpsem info on lisas 7.

Bilansireal "Finantsinvesteeringud" summas 4 472 456 on kajastatud lisaks sidusettevõtjatele ka OÜ Loopealse Arendus 11,11%-line osalus soetusmaksumusega 320 eurot.

2019.aasta kasumiaruandes on näidatud kasumit sidusettevõtetest summas 913 403 eurot, mis koosneb kapitaliosaluse kasumist 505 780 eurot ja sidusettevõtte müügikasumist 407 623 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

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 515 051	1 064 318
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-188 907	-161 919
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	66 104	426 000

Real "Muud muutused" on näidatud tütaretevõtte müümisel kontsernist välja läinud kinnisvarainvesteeringu jääkmaksumus.

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017						
Soetusmaksumus	186 821	11 109	412 306	610 236	16 668	626 904
Akumuleeritud kulum	-136 859	-7 809	-351 186	-495 854	-9 610	-505 464
Jääkmaksumus	49 962	3 300	61 120	114 382	7 058	121 440
Ostud ja parendused	20 783	0	5 424	26 207	0	26 207
Amortisatsioonikulu	-18 843	-1 905	-20 727	-41 475	-4 271	-45 746
31.12.2018						
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
Jääkmaksumus	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
31.12.2019						
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
Jääkmaksumus	50 230	0	34 040	84 270	6 672	90 942

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	9 167	2 917
Transpordivahendid	9 167	2 917
Kokku	9 167	2 917

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	1 515 051	1 064 318

Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	1 515 051	1 094 546
1-5 aasta jooksul	4 289 831	4 197 800
Üle 5 aasta	3 227 323	3 786 258
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	19 621 959	9 327 684
Muud varad	29 277	44 624
Kokku	19 651 236	9 372 308

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen sidusettevõtjalt	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 ettevõtjalt	3 837 674	2 962 084	875 590		3,0%	EUR	2020-2021
Pikaajalised laenud kokku	13 312 253	8 198 380	5 113 873				
Laenukohustised kokku	13 312 253	8 198 380	5 113 873				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen sidusettevõtjalt	59 438	59 438			3,5 %	EUR	2019
Laen omanikega seotud ettevõtjalt	281 211	281 211			3 %	EUR	2019
Lühiajalised laenud kokku	340 649	340 649					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	5 486 649	373 251	5 113 398		2,15 - 3 %	EUR	2019-2022
Pikaajalised laenud omanikega seotud ettevõtjalt	7 391 829		7 391 829		3 %	EUR	2021
Pikaajalised laenud kokku	12 878 478	373 251	12 505 227				
Kapitalirendikohustised kokku	433	433					
Laenukohustised kokku	13 219 560	714 333	12 505 227				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	2 254 043	1 493 724
Ehitised	15 355 591	5 947 270
Kokku	17 609 634	7 440 994

Seisuga 31.12.2019 näidatud lühiajalise pangalaenu summas 1 338 775 tähtajaga 2020 aastal lepingut pikendati bilansipäevajärgselt, uueks laenu tagastamise lõpptähtpäevaks on 15.07.2023.

Pangalaen summas 3 650 622 on näidatud aruandes kogusummas lühiajalisena laenulepingu eritingimuse rikkumise tõttu. Juhatuse hinnangul on laenu ennetähtaegne tagasikutsumine ebatõenäoline. Graafiku järgi on selle laenu pikaajalise osa summa 3 443 989 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)

	31.12.2019	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		
Kokku võlad ja ettemaksed	3 846 839	3 805 297	41 542	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	554 547	554 547		
Võlad töövõtjatele	24 208	24 208		
Maksuvõlad	439 474	439 474		6
Muud võlad	4 173 398	4 171 254	2 144	
Intressivõlad	2 533 398	2 531 254	2 144	
Dividendivõlad	1 640 000	1 640 000		
Saadud ettemaksed	47 272	47 272		
Muud saadud ettemaksed	47 272	47 272		
Ettemaksed ostjatelt	9 338	9 338		
Intressimäära SWAP	0	0		
Kokku võlad ja ettemaksed	5 248 237	5 246 093	2 144	

Lisa 14 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	39 362 037	27 706 080
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	9 793 997	6 926 520
Käendused	4 387 386	1 242 563
Kokku tingimuslikud kohustised	53 543 420	35 875 163

Lisa 15 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 16 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 030 372	9 765 345
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 030 372	9 765 345
Kokku müügitulu	8 030 372	9 765 345
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	6 335 939	8 600 666
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	1 498 667	1 076 388
Insenertegevus, tehniline nõustamine	102 250	44 840
Muud tegevused	93 516	43 451
Kokku müügitulu	8 030 372	9 765 345

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

	2019	2018
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	-3 458
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-5 092 867	-7 152 637
Energia	-34 838	-27 598
Elektrienergia	-8 698	-11 847
Soojusenergia	-23 211	-12 185
Kütus	-2 929	-3 566
Alltöövõtutööd	-94 640	-137 578
Transpordikulud	-6 355	-4 910
Lähetuskulud	-200	-481
Koolituskulud	-480	-1 808
Riiklikud ja kohalikud maksud	-20 981	-15 241
Tööjõukulud	-137 273	-124 265
Amortisatsioonikulu	-203 604	-101 917
Muud	-21 544	-19 614
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 612 782	-7 589 507

Lisa 18 Turustuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-11 270	-6 900
Reklaam	-27 643	-25 653
Maakleriteenus	-136 336	-77 754
Muud	0	-852
Kokku turustuskulud	-175 249	-111 159

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Üür ja rent	-3 039	-37 116	
Energia	-3 324	-3 807	
Kütus	-3 324	-3 807	
Transpordikulud	-1 537	-5 922	
Mitmesugused bürookulud	-15 491	-11 959	
Koolituskulud	-406	-2 344	
Tööjõukulud	-208 722	-182 750	20
Amortisatsioonikulu	-24 449	-25 269	
Muud	-168 467	-23 019	
Erisoodustuskulud	-6 418	-6 056	
Konsultatsiooniteenused	0	-3 000	
Kokku üldhalduskulud	-431 853	-301 242	

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-258 652	-229 458
Sotsiaalmaksud	-85 275	-75 721
Töötuskindlustusmaksed	-2 068	-1 836
Kokku tööjõukulud	-345 995	-307 015
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	8

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-9
Riigilõiv	-1 197	-1 170
Lepingu garantiitasud	-13 039	-13 831
Muud	-1 412	-800
Kokku muud ärikulud	-15 648	-15 810

Lisa 22 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2019	2018
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	22 732	-46 980
Dividendid finantsinvesteeringult	118 564	0
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	141 296	-46 980

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-353 249	-320 385
Intressikulu kapitalirendilt	-740	-134
Kokku intressikulud	-353 989	-320 519

Lisa 24 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	-90 349	2 000 000	498 234
Eesti	0	-90 349	2 000 000	498 234
Kokku	0	-90 349	2 000 000	498 234

Aruandeaastal vähendati varem arvestatud dividendide tulumaksusummat, kuna saadi investeeringuobjektidelt dividende, mis olid juba tulumaksuga maksustatud ning mille edasine väljamaksmine on maksuvaba.

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	6 481 376	80 965	7 195 480	79 589
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 628 060	5 394 673	5 661 239	10 371 404

Laenud

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

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	1 107 538	458 489	3-10%	2019-2038
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhtkonna ja omanikega seotud ettevõtted	1 750 000	1 600 000	3%	

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	0	7 480	30 215	21 927
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 063 017	144 126	4 551 673	692 197

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	64 393	62 293

Lisa 26 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	7 077 158	9 718 005
Finantsinvesteeringud	5 083 034	113 680
Nõuded ja ettemaksed	10 307 421	4 385 976
Varud	12 013 309	11 324 274
Kokku käibevarad	34 480 922	25 541 935
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 880 691	2 532 381
Finantsinvesteeringud	320	320
Nõuded ja ettemaksed	10 261 330	10 339 545
Kinnisvarainvesteeringud	11 883 273	11 936 343
Materiaalsed põhivarad	86 179	99 314
Kokku põhivarad	25 111 793	24 907 903
Kokku varad	59 592 715	50 449 838
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	7 951 480	677 900
Võlad ja ettemaksed	3 575 013	5 235 134
Kokku lühiajalised kohustised	11 526 493	5 913 034
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	935 028	12 071 227
Eraldised	0	47 750
Kokku pikaajalised kohustised	935 028	12 118 977
Kokku kohustised	12 461 521	18 032 011
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	42 108 100	31 062 213
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 994 339	1 326 859
Kokku omakapital	47 131 194	32 417 827
Kokku kohustised ja omakapital	59 592 715	50 449 838

Lisa 27 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	7 594 573	9 291 584
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 428 002	-7 233 313
Brutokasum (-kahjum)	2 166 571	2 058 271
Turustuskulud	-175 124	-103 241
Üldhalduskulud	-454 286	-284 900
Muud äritulud	11 742	4 785
Muud ärikulud	-14 264	-15 670
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 534 639	1 659 245
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	2 439 909	0
Intressitulud	563 669	500 318
Intressikulud	-220 866	-311 750
Muud finantstulud ja -kulud	586 639	-22 720
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 903 990	1 825 093
Tulumaks	90 349	-498 234
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 994 339	1 326 859

Lisa 28 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 534 639	1 659 245
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	120 160	116 932
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-11 727	-2 917
Kokku korrigeerimised	108 433	114 015
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-670 157	878 568
Varude muutus	-689 034	2 206 514
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	191 570	-249 372
Makstud intressid	-107 018	-121 271
Makstud ettevõtte tulumaks	-16 586	-336 234
Kokku rahavood äritegevusest	351 847	4 151 465
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-33 142	-26 208
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	9 167	2 917
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-84 358	-2 742 566
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	66 104	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-372
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-523 052	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	447 281	0
Antud laenud	-4 590 931	-3 050 304
Antud laenude tagasimaksed	2 041 314	2 547 489
Laekunud intressid	380 120	237 341
Laekunud dividendid	291 364	24 268
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	0	-845 612
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	1 087 231
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 996 133	-2 765 816
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 334 000
Saadud laenude tagasimaksed	-478 496	-337 251
Makstud dividendid	-518 065	-1 100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-996 561	-103 251
Kokku rahavood	-2 640 847	1 282 398
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 718 005	8 435 607
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 640 847	1 282 398
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 077 158	9 718 005

Lisa 29 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	25 560	3 195	32 176 228	32 204 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 326 859	1 326 859
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
Muud muutused omakapitalis			885 985	885 985
31.12.2018	25 560	3 195	32 389 072	32 417 827
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 532 381	-2 532 381
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			4 815 532	4 815 532
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	25 560	3 195	34 672 223	34 700 978
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 994 339	4 994 339
Muud muutused omakapitalis			9 719 028	9 719 028
31.12.2019	25 560	3 195	47 102 439	47 131 194
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 880 691	-2 880 691
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			4 976 781	4 976 781
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	25 560	3 195	49 198 529	49 227 284

**Lisa 30 Laenunõuded ja -kohustused, intressinõuded ja -kohustused
seotud osapooltele, intressitulu ja -kulu seotud osapoolte laenudest.**

	31.12.2019		31.12.2018	
	Laenunõuded	Laenukohustused	Laenunõuded	Laenukohustused
Sidusettevõtjad	6 265 718	59 438	6 244 641	59 438
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 090 600	3 837 674	5 435 000	7 363 040

	31.12.2019		31.12.2018	
	Intressinõuded	Intressikohustused	Intressinõuded	Intressikohustused
Sidusettevõtjad	95 352	21 527	950 839	19 447
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	298 108	1 234 196	221 749	2 509 441

	2019		2018	
	Intressitulu	Intressikulu	Intressitulu	Intressikulu
Sidusettevõtjad	280 039	2 080	345 229	2 086
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	109 970	113 043	110 532	196 002

Seotud osapooltelt saadud laenud ja seotud osapooltele antud laenud on seotud kinnisvarainvesteeringute soetamise omafinantseeringutega. Laenud on tagatiseta.
Laenude intressimäärad on toodud lisades 4 ja 12.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 23.10.2020

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	23.10.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2019 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 mõjud, kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

1. Aruandeaastal 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 läbi vara õiglase väärtuse hindamist, mis oleks olnud vajalik ostuanalüüsi koostamiseks vastavuses Eesti finantsaruandluse standardiga. Meie arvates esineb märke, mis viitavad vara väärtuse langusele. Meil ei olnud võimalik veenduda otustehingutega kaasnevate eelnimetatud summade kajastamise õigsuses aruandes.

2. Grupp on andnud tagatiseta laenu sidusettevõtjale ning käendanud teiste osapoolte nõudeid sidusettevõtja vastu, kelle vara bilansilise väärtuse osas eksisteerib vara väärtuse languse kahtlus. Seisuga 31.12.2019 on grupi bilansi varades näidatud laenu- ja intressinõuded sellele sidusettevõtjale ja investeering sidusettevõtjasse kogusummas 1 131 tuhat eurot ning bilansiväline käenduse summa on 399 tuhat eurot. Me ei oska hinnata, kas ja millistes summates oleks pidanud vara ja nõudeid alla hindama või kajastama kohustusi seoses käendamisega.

3. Aruandeaastal omandas grupp omanikele kuuluva teise ettevõtte jagunemisel varasid, mille edasise realiseerumise tulemusena 2020. aastal omandas grupp osaluse uues sidusettevõtjas. Seisuga 31.12.2019 on saadud varast sidusettevõtjale langeva osa väärtuseks bilansis näidatud 608 tuhat eurot. Juhtkond ei ole hinnanud selle investeeringu õiglast väärtust seisuga 31.12.2019. Meil ei olnud oma auditiprotseduuride käigus võimalik veenduda investeeringu summa kajastamise õigsuses aruandes.

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 kutsete arvestuseksperide eetikakoodeksi (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega 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 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 liikvideerida 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, väärseistite tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust 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 Osahing

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn, Harju maakond, 11314

23.10.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANNELI MARJAPUU	Vandeaudiitor	23.10.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	44 351 628
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 804 406
Kokku	49 156 034
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	48 156 034
Kokku	49 156 034

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	6335939	83.43%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1062968	14.00%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	182616	2.40%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	10800	0.14%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	2250	0.03%	Ei

Sidevahendid

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