

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

registrikood: 10051688

tänavatalu nimi, Sõbra tn 54

maja ja korteri number:

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 Immateriaalsed põhivarad	17
Lisa 12 Kasutusrent	17
Lisa 13 Laenukohustised	18
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	19
Lisa 16 Aktsiakapital	20
Lisa 17 Müügitulu	20
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 19 Turustuskulud	21
Lisa 20 Üldhalduskulud	21
Lisa 21 Tööjõukulud	21
Lisa 22 Muud ärikulud	22
Lisa 23 Intressikulud	22
Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud	22
Lisa 25 Tulumaks	22
Lisa 26 Seotud osapooled	23
Lisa 27 Konsolideerimata bilanss	24
Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne	25
Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	26
Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	27
Lisa 31 Erinevused investeeringu maksumuses	28
Lisa 32 Seotud osapoolte laenud, itressid	29
Aruande allkirjad	30
Vandeaudiitori aruanne	31

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks 2017. aastal oli kinnisvara-alaste tegevuste osutamine.

2017. aastal valmisid ja said kasutusloa 15 korteri ja 1 äripinnaga korterelamu Kitsas 5 Tartus ja Ihaste Hipodroomi elamurajooni taristu viimane etapp. Samas alustati ja jätkati nende korterite ja kinnistute müügiga.

Alustati Tartus korterelamute Ladva 1 ja Ladva 3, Raatuse 85 ehitusega.

Ihaste elamurajoonis aadressiga Varsa 11 valminud ühepereelamu anti rendile.

Lõpetati korterite müük Tartu Ladva 3a ja 4a korterelamutes.

Tallinnas Ümera 28a alustati korterelamu ehitusega, ehitise planeeritav valmimisaeg on 2018. aasta hilissuvi.

Tallinnas soetati kinnistu Sinimäe 1, millele planeeritav korterelamu ootab ehitusluba.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni näitajad:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2017	2016
Varade tootlus (ROA)	Puhaskasum enne maksustamist / varad	0,01	0,05
Omakapitali tootlus (ROE)	Puhaskasum enne maksustamist / omakapital	0,02	0,08
Puhaskasumimarginaal	Puhaskasum enne maksustamist / müügitulu	0,18	0,36
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	Käibevara / lühiajalised kohustused	4,64	2,28

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2017. aasta puhaskasumiga 248 649 eurot, kontserni puhaskasum oli 771 812 eurot.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2018. aastal lõpetatakse Tartus Ladva 3 ja 1, Raatuse 85 ja Tallinnas Ümera 28a korterelamute ehitusega, alustatakse ja jätkatakse korterite müügiga. Jätkatakse Tartus Kitsas 5 korterelamu korterite, Ihastes kinnistute müüki. Kitsas 5 rendipinnale on rendileping sõlmitud.

Tallinnas alustatakse Ümera 28b korterelamu ehitusega.

Narvas Raudsilla 1 kinnistul jätkub detailplaneeringu koostamine.

Valmistatakse ette Tartus Oa tänava kortermajade ehitust, algab Rebase tänava kortermajade konseptsiooni väljatöötamine.

Jätkatakse kontserni AS Vallikraavi Kinnisvara ettevõtete struktuuri korrastamist - emaettevõttega ühendatakse tegevuse lõpetanud tütarettevõtte Ümera 28 OÜ.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 154 206	11 203 330	2
Finantsinvesteeringud	160 660	140 708	3
Nõuded ja ettemaksed	5 300 868	8 143 535	
Varud	14 073 860	9 268 548	5
Kokku käibevarad	28 689 594	28 756 121	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 809 934	3 243 641	8
Nõuded ja ettemaksed	9 525 107	9 088 774	4
Kinnisvarainvesteeringud	9 796 549	9 256 319	9
Materiaalsed põhivarad	121 440	163 797	10
Immateriaalsed põhivarad	2 080	71 634	11
Kokku põhivarad	23 255 110	21 824 165	
Kokku varad	51 944 704	50 580 286	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 095 294	6 191 052	13
Võlad ja ettemaksed	5 082 529	6 406 607	14
Kokku lühiajalised kohustised	6 177 823	12 597 659	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	11 074 951	1 130 190	13
Võlad ja ettemaksed	0	2 932 319	14
Eraldised	47 750	47 750	
Kokku pikaajalised kohustised	11 122 701	4 110 259	
Kokku kohustised	17 300 524	16 707 918	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	16
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 843 613	31 218 457	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	771 812	2 625 156	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	34 644 180	33 872 368	
Kokku omakapital	34 644 180	33 872 368	
Kokku kohustised ja omakapital	51 944 704	50 580 286	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	4 244 532	7 340 179	17
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 606 425	-4 605 918	18
Brutokasum (-kahjum)	1 638 107	2 734 261	
Turustuskulud	-93 828	-106 081	19
Üldhalduskulud	-295 232	-331 107	20
Muud äritulud	51 093	43 471	
Muud ärikulud	-39 994	-16 238	22
Äri kasum (kahjum)	1 260 146	2 324 306	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	308 349	322 038	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	19 952	-38 396	3
Intressitulud	546 767	489 215	
Intressikulud	-274 976	-231 829	23
Muud finantstulud ja -kulud	-1 158 727	164 622	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	701 511	3 029 956	
Tulumaks	70 301	-404 800	25
Aruandeaasta kasum (kahjum)	771 812	2 625 156	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	771 812	2 625 156	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 260 146	2 324 306	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	201 409	210 881	
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-12 428	
Kokku korrigeerimised	201 409	198 453	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	431 022	84 019	
Varude muutus	-5 096 762	646 789	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-522 356	550 157	
Makstud intressid	-79 402	-34 177	
Makstud ettevõtte tulumaks	-162 582	-426 356	
Kokku rahavood äritegevusest	-3 968 525	3 343 191	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-83 080	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	11 250	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-336 746	-1 012 355	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	4 405	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	241 763	0	8
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-490 000	0	8
Antud laenud	-1 635 203	-6 125 108	
Antud laenude tagasimaksed	2 176 520	692 623	
Laekunud intressid	525 384	316 672	
Laekunud dividendid	277 775	386 809	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-2 087 564	-2 144 116	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 328 071	-7 952 900	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 761 000	60 135	
Saadud laenude tagasimaksed	-912 064	-177 157	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 464	-549	
Makstud dividendid	-1 600 000	-1 800 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 247 472	-1 917 571	
Kokku rahavood	-2 049 124	-6 527 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 203 330	17 730 610	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 049 124	-6 527 280	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 154 206	11 203 330	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	25 560	3 195	33 218 457	33 247 212
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 625 156	2 625 156
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2016	25 560	3 195	33 843 613	33 872 368
Aruandeaasta kasum (kahjum)			771 812	771 812
31.12.2017	25 560	3 195	34 615 425	34 644 180

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2017. 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 finantaruanded ja lisad.

Emaettevõtte eraldi bilanss, kasumiaruanne, rahavoogude aruanne ja omakapitali muutuste aruanne on esitatud aruande lisas.

Emaettevõtte eraldi aruannetes on investeringud 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 aktsiastest 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. Vähemusosa on näidatud eraldi. Kontserni kuuluvate ettevõtete majandusaruanded on viidud ühtsetele arvetuspõhimõtetetele.

Finantsvarad

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtusel, v.a. nõuded teise osapoole vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeringud 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 aktsiastest 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 aktsiastest 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 % aktsiastest 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 erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel, tulumaksumäär on 20/80 netodividendidelt.

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.

Tuletisinstrumendid.

Katmaks intressimäära kõikumistega seotud riske kasutab ettevõtte tuletisinstrumendina intressimäära SWAP'i, mis kajastatakse bilansis õiglases väärtuses. Õiglane väärtus kajastatakse varana, kui see on positiivne ja kohustusena, kui see on negatiivne. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes finantskulu või -tuluna.

Bilansipäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastatavad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid 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)

	31.12.2017	31.12.2016
Raha arveldusarvetel	9 154 206	11 203 330
Kokku raha	9 154 206	11 203 330

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2015	179 104	179 104
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-38 396	-38 396
31.12.2016	140 708	140 708
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	19 952	19 952
31.12.2017	160 660	160 660

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	86 969	86 969			
Ostjatelt laekumata arved	86 969	86 969			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 053 207	1 053 207			6
Muud nõuded	13 682 944	4 157 837	8 293 107	1 232 000	
Laenunõuded	12 330 972	2 805 865	8 293 107	1 232 000	
Intressinõuded	1 351 972	1 351 972			
Ettemaksed	2 855	2 855			
Tulevaste perioodide kulud	2 293	2 293			
Muud makstud ettemaksed	562	562			
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 825 975	5 300 868	8 293 107	1 232 000	

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 536 184	1 536 184			
Ostjatelt laekumata arved	1 536 184	1 536 184			
Muud nõuded	15 663 554	6 574 780	7 998 225	1 090 549	
Laenunõuded	14 310 163	5 221 389	7 998 225	1 090 549	
Intressinõuded	1 353 391	1 353 391			
Ettemaksed	32 571	32 571			
Tulevaste perioodide kulud	3 537	3 537			
Muud makstud ettemaksed	29 034	29 034			
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 232 309	8 143 535	7 998 225	1 090 549	

Laenude intressimäärad on 3-10%, tagastamise tähtaeg kuni 2038 ja alusvaluuta EUR (vt. ka lisa 32).

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Lõpetamata toodang	9 408 599	6 509 477
Lõpetamata kinnisvaraprojektide arenduskulud	4 510 391	2 389 445
Lõpetamata kinnisvaraprojektide maa	4 898 208	4 120 032
Valmistoodang	4 655 069	2 509 071
Valmis kinnisvaraobjektid müügiks	4 655 069	2 509 071
Müügiks ostetud kaubad	10 192	0
Kaup müügiks	10 192	0
Ettemaksed varude eest	0	250 000
Ettemaks maa eest	0	250 000
Kokku varud	14 073 860	9 268 548

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	248 000	0	653 444
Käibemaks	1 053 207	0	0	10 611
Üksikisiku tulumaks	0	4 919	0	5 091
Erisoodustuse tulumaks	0	524	0	199
Sotsiaalmaks	0	15 172	0	14 425
Kohustuslik kogumispension	0	574	0	589
Töötuskindlustusmaksed	0	731	0	738
Maamaks	0	58	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 053 207	269 978	0	685 097

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
40003881890	SIA Real Estate Vallikraavi Kinnisvara	Läti	Kinnisvaraarendus	100	100
12309984	OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12643393	OÜ Ümera 28	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100
12728296	OÜ ITP Arendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017
SIA Real Estate Vallikraavi Kinnisvara	2 846	2 846
OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus	2 556	2 556
OÜ Ümera 28	201 250	201 250
OÜ ITP Arendus	2 500	2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	209 152	209 152

Tütarettevõtete aktsiad ja osad soetusmaksumuses kajastuvad emaettevõtte konsolideerimata bilansis.

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10203365	AS Baltlink-Valduse	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
10636667	OÜ Tomladen	Eesti	Kinnisvarahaldus	26.67	26.67
11125609	OÜ Ashley	Eesti	Konsultatsioonid	28.57	28.57
10716254	OÜ Ülemiste Ärimaja	Eesti	Kinnisvaraarendus	30	30
11263719	OÜ Turu Ärimaja	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11537817	OÜ Krause Kinnisvara	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11203870	OÜ Loopealse Elamu	Eesti	Kinnisvarahaldus	33.33	33.33
11841567	OÜ Kosemetsa	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	50
11249122	OÜ Ringi Haldus	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	0	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2016	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
AS Baltlink-Valduse	352 506				20 731	373 237
OÜ Tomladen	5 731				-175	5 556
OÜ Ashley	4 945				-3 679	1 266
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 387 287				41 715	1 429 002
OÜ Turu Ärimaja	223 081				7 890	230 971
OÜ Krause Kinnisvara	583 278				172 231	755 509
OÜ Loopealse Elamu	0				0	0
OÜ Kosemetsa	67 083				-11 631	55 452
OÜ Ringi Haldus	56 056		-56 056		0	0
OÜ Uusarendus	273 080				-68 113	204 967
OÜ Kooliarendus	290 274			-176 000	150 991	265 265
OÜ Kvintett Kinnisvara	0	490 000			-1 611	488 389
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 243 321	490 000	-56 056	-176 000	308 349	3 809 614

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ Kvintett Kinnisvara	50	08.06.2017	490 000

Müüdud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdud osaluse %	Müüdud osalus müügihinnas	Müüdud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Ringi Haldus	50	241 763	185 708

Erinevused sidusettevõtjate bilansiliste maksumuste ja osaluste sidusettevõtjate omakapitalis vahel on toodud lisas 31.

Bilansireal "Finantsinvesteeringud" summas 3 809 934 on kajastatud lisaks sidusettevõtjatele ka OÜ Loopealse Arendus 11,11%-line osalus soetusmaksumusega 320 eurot.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	2 061 852	7 699 750	9 761 602
Akumuleeritud kulum	0	-248 463	-248 463
Jääkmaksumus	2 061 852	7 451 287	9 513 139
Ostud ja parendused	998 269	14 086	1 012 355
Müügid	-263 000	-915 822	-1 178 822
Amortisatsioonikulu		-90 353	-90 353
31.12.2016			
Soetusmaksumus	2 797 121	6 666 237	9 463 358
Akumuleeritud kulum	0	-207 039	-207 039
Jääkmaksumus	2 797 121	6 459 198	9 256 319
Ostud ja parendused		336 746	336 746
Amortisatsioonikulu		-76 457	-76 457
Ümberliigitamised	54 811	225 130	279 941
31.12.2017			
Soetusmaksumus	2 851 932	7 228 113	10 080 045
Akumuleeritud kulum	0	-283 496	-283 496
Jääkmaksumus	2 851 932	6 944 617	9 796 549

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 083 244	1 120 218
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-52 834	-109 056
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 180 000

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2015						
Soetusmaksumus	211 825	8 228	400 797	620 850	9 095	629 945
Akumuleeritud kulum	-172 537	-4 450	-314 252	-491 239	-2 124	-493 363
Jääkmaksumus	39 288	3 778	86 545	129 611	6 971	136 582
Ostud ja parendused	69 267	1 349		70 616	7 573	78 189
Amortisatsioonikulu	-27 315	-1 470	-19 305	-48 090	-2 884	-50 974
Ümberliigitamised	-2 731		2 731			
31.12.2016						
Soetusmaksumus	186 821	9 577	400 797	597 195	16 668	613 863
Akumuleeritud kulum	-108 312	-5 920	-330 826	-445 058	-5 008	-450 066
Jääkmaksumus	78 509	3 657	69 971	152 137	11 660	163 797
Ostud ja parendused		1 532	11 509	13 041		13 041
Amortisatsioonikulu	-28 547	-1 889	-20 360	-50 796	-4 602	-55 398
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2017	2016
Masinad ja seadmed	0	11 250
Transpordi- vahendid	0	11 250
Kokku	0	11 250

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2015			
Soetusmaksumus	202 420	2 317	204 737
Akumuleeritud kulum	-67 473	-2 317	-69 790
Jääkmaksumus	134 947	0	134 947
Ostud ja parendused		6 240	6 240
Amortisatsioonikulu	-67 473	-2 080	-69 553
31.12.2016			
Soetusmaksumus	202 420	8 557	210 977
Akumuleeritud kulum	-134 946	-4 397	-139 343
Jääkmaksumus	67 474	4 160	71 634
Amortisatsioonikulu	-67 474	-2 080	-69 554
31.12.2017			
Soetusmaksumus	202 420	8 557	210 977
Akumuleeritud kulum	-202 420	-6 477	-208 897
Jääkmaksumus	0	2 080	2 080

Tütarettevõtja OÜ Ümera 28 soetamisel tekkinud firmaväärtus 202 420 eurot on amortiseerunud 2017. aasta lõpuks.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016
Kasutusrenditulu	1 083 244	1 120 518
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2017	31.12.2016
12 kuu jooksul	1 027 449	1 125 215
1-5 aasta jooksul	3 534 490	3 851 697
Üle 5 aasta	5 131 429	6 388 809
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	6 592 054	8 625 192
Masinaid ja seadmeid	0	10 744

Muud varad	59 676	68 277
Kokku	6 651 730	8 704 213

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen sidusettevõttelt	59 438	59 438			3,5 %	EUR	2018
Laen omanikega seotud ettevõtetelt	281 211	281 211			3 %	EUR	2018
Lühiajalised laenud kokku	340 649	340 649					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	6 080 900	754 251	5 326 649		2,15 - 3 %	EUR	2018-2022
Pikaajalised laenud omanikega seotud ettevõtetest	5 747 829		5 747 829		3 %	EUR	2019
Pikaajalised laenud kokku	11 828 729	754 251	11 074 478				
Kapitalirendikohustised kokku	867	394	473				
Laenukohustised kokku	12 170 245	1 095 294	11 074 951				
	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen sidusettevõttelt	59 438	59 438			3 %	EUR	2017
Laen omanikega seotud ettevõtetest	6 029 040	6 029 040			3 %	EUR	2017
Laen juriidiliselt isikult	4 800	4 800			2 - 3 %	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	6 093 278	6 093 278					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 227 164	96 974	1 130 190		2,8 - 4,5 %	EUR	2018-2020
Pikaajalised laenud kokku	1 227 164	96 974	1 130 190				
Kapitalirendikohustised kokku	800	800					
Laenukohustised kokku	7 321 242	6 191 052	1 130 190				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2017	31.12.2016
Maa	1 493 724	63 000
Ehitised	6 008 653	519 250

Kokku	7 502 377	582 250
--------------	------------------	----------------

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

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	766 845	766 845		
Võlad töövõtjatele	21 491	21 491		
Maksuvõlad	269 978	269 978		6
Muud võlad	3 073 240	3 073 240		
Intressivõlad	2 333 240	2 333 240		
Dividendivõlad	740 000	740 000		
Ettemaksed tellijatelt	105 371	105 371		
Intressimäära SWAP	845 604	845 604		
Kokku võlad ja ettemaksed	5 082 529	5 082 529		

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	698 037	698 037		
Võlad töövõtjatele	27 907	27 907		
Maksuvõlad	685 097	685 097		6
Muud võlad	4 488 632	4 488 632		
Intressivõlad	2 148 632	2 148 632		
Dividendivõlad	2 340 000	2 340 000		
Ettemaksed tellijatelt	506 934	506 934		
Intressimäära SWAP	2 932 319		2 932 319	
Kokku võlad ja ettemaksed	9 338 926	6 406 607	2 932 319	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	27 692 340	27 074 890
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 923 085	6 768 723
Garantii tellijale	843 115	843 115
Käendused	399 448	999 448
Kokku tingimuslikud kohustised	35 857 988	35 686 176

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 244 532	7 340 179
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 244 532	7 340 179
Kokku müügitulu	4 244 532	7 340 179
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	1 098 622	1 120 518
Kinnisvara müük	3 096 017	6 169 261
Insenertegevus, tehniline nõustamine	30 090	14 961
Muud tegevused	19 803	35 439
Kokku müügitulu	4 244 532	7 340 179

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-14 692	-40 369
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 182 684	-4 109 819
Energia	-13 851	-25 338
Elektrienergia	-5 429	-7 308
Soojusenergia	-5 215	-13 086
Kütus	-3 207	-4 944
Alltöövõtutööd	-77 866	-34 415
Transpordikulud	-5 271	-6 062
Lähetuskulud	-775	-200
Koolituskulud	-668	-99
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 268	-8 565
Tööjõukulud	-106 276	-159 353
Amortisatsioonikulu	-166 890	-179 312
Muud	-25 184	-42 386
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 606 425	-4 605 918

Lisa 19 Turustuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-7 415	-9 534
Reklaam	-22 985	-31 448
Maakleriteenus	-61 708	-52 603
Muud	-1 720	-12 496
Kokku turustuskulud	-93 828	-106 081

Lisa 20 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2017	2016
Üür ja rent	-38 136	-40 095
Energia	-3 252	-2 838
Kütus	-3 252	-2 838
Transpordikulud	-6 244	-13 296
Mitmesugused bürookulud	-7 249	-9 423
Lähetuskulud	-1 641	-1 390
Koolituskulud	-3 285	-95
Riiklikud ja kohalikud maksud	-361	-535
Tööjõukulud	-165 809	-178 767
Amortisatsioonikulu	-34 518	-31 569
Muud	-30 670	-23 812
Erisoodustuskulud	-1 067	-13 486
Konsultatsiooniteenused	-3 000	-15 801
Kokku üldhalduskulud	-295 232	-331 107

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	-202 813	-252 074
Sotsiaalmaksud	-67 649	-84 026
Töötuskindlustusmaksed	-1 623	-2 020
Kokku tööjõukulud	-272 085	-338 120
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	8	10

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	-5 029	-2
Riigilõiv	-3 128	-1 407
Lepingu garantiitasud	-24 775	-12 800
Muud	-7 062	-2 029
Kokku muud ärikulud	-39 994	-16 238

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressikulu laenudelt	-274 874	-231 800
Intressikulu kapitalirendilt	-102	-29
Kokku intressikulud	-274 976	-231 829

Lisa 24 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Dividenditul	101 775	278 009	
Finantstulu/kulu intressimäära SWAP lepingust	-849	-113 406	
Finantstulu sidusettevõtte müügist	185 708	0	8
Muu finantstulu-kulu	-1 445 361	19	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 158 727	164 622	

Lisa 25 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2017		2016	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	1 619 200	404 800
Eesti	0	0	1 619 200	404 800
Kokku	0	0	1 619 200	404 800

2017. aastal vähendati 2016.aastal arvestatud tulumaksu 70 301 euro võrra seoses juba maksustatud dividendide laekumisega 2017. aastal.

Lisa 26 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	6 826 738	76 804	6 555 695	75 526
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 402 778	9 058 195	7 126 081	8 338 734

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	525 423	312 752	3 - 10%	2018-2038
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhtkonna ja omanikega seotud ettevõtted	410 000	30 000	3 %	2020-2025

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	356 878	524 556	3 - 10 %	2017-2038
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juhtkonna ja omanikega seotud ettevõtted	4 709 390		3 %	2017-2020

Ostud ja müügid

	2017		2016	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	23 328	0	23 328	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 987 548	35 165	579 208	24 800

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2017	2016
Arvestatud tasu	59 893	54 793

Seotud osapooltele antud ning neilt saadud laenude ja intresside info on avaldatud lisas 32.

Lisa 27 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	8 435 607	11 137 808
Finantsinvesteeringud	160 660	140 708
Nõuded ja ettemaksed	5 566 464	7 685 859
Varud	13 785 419	8 165 171
Kokku käibevarad	27 948 150	27 129 546
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 472 639	2 203 918
Nõuded ja ettemaksed	9 525 107	9 088 774
Kinnisvarainvesteeringud	9 009 367	8 458 249
Materiaalsed põhivarad	117 737	160 855
Immateriaalsed põhivarad	2 080	4 160
Kokku põhivarad	21 126 930	19 915 956
Kokku varad	49 075 080	47 045 502
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	677 900	6 088 478
Võlad ja ettemaksed	5 069 969	6 020 621
Kokku lühiajalised kohustised	5 747 869	12 109 099
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 074 478	0
Võlad ja ettemaksed	0	2 932 319
Eraldised	47 750	47 750
Kokku pikaajalised kohustised	11 122 228	2 980 069
Kokku kohustised	16 870 097	15 089 168
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 927 579	30 110 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 649	1 817 050
Kokku omakapital	32 204 983	31 956 334
Kokku kohustised ja omakapital	49 075 080	47 045 502

Lisa 28 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	2 939 992	4 929 441
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 633 383	-2 899 466
Brutokasum (-kahjum)	1 306 609	2 029 975
Turustuskulud	-57 725	-76 840
Üldhalduskulud	-286 414	-322 354
Muud äritulud	51 093	11 293
Muud ärikulud	-27 904	-14 209
Kokku ärikasum (-kahjum)	985 659	1 627 865
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	20 485	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	277 775	386 809
Intressitulud	539 830	542 213
Intressikulud	-219 143	-183 235
Muud finantstulud ja -kulud	-1 426 257	-151 802
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	178 349	2 221 850
Tulumaks	70 300	-404 800
Aruandeaasta kasum (kahjum)	248 649	1 817 050

Lisa 29 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	985 659	1 627 865
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	122 142	115 042
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-11 250
Kokku korrigeerimised	122 142	103 792
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-759 016	43 172
Varude muutus	-5 911 698	-848 154
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-148 627	737 706
Makstud intressid	-33 889	0
Makstud ettevõtte tulumaks	-162 582	-426 356
Kokku rahavood äritegevusest	-5 908 011	1 238 025
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-83 080
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	11 250
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-336 612	-998 269
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-490 000	0
Laekunud sidusettevõtjate müügist	241 763	0
Antud laenud	-1 080 853	-6 135 818
Antud laenude tagasimaksed	2 090 680	3 254 323
Laekunud intressid	526 721	376 121
Laekunud dividendid	277 775	386 809
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-2 087 564	-2 144 116
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-858 090	-5 332 780
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 750 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-86 100	-8 965
Makstud dividendid	-1 600 000	-1 800 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 063 900	-1 808 965
Kokku rahavood	-2 702 201	-5 903 720
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 137 808	17 041 528
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 702 201	-5 903 720
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 435 607	11 137 808

Lisa 30 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	25 560	3 195	32 110 529	32 139 284
Korrigeeritud saldo 31.12.2015	25 560	3 195	32 110 529	32 139 284
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 817 050	1 817 050
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2016	25 560	3 195	31 927 579	31 956 334
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 203 599	-2 203 599
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			4 169 669	4 169 669
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	25 560	3 195	33 893 649	33 922 404
Aruandeaasta kasum (kahjum)			248 649	248 649
31.12.2017	25 560	3 195	32 176 228	32 204 983
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 472 319	-2 472 319
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			4 973 515	4 973 515
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	25 560	3 195	34 677 424	34 706 179

Lisa 31 Erinevused investeeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeeringuobjektide omakapitalist vahel :

	Bilansiline maksumus 31.12.2017	Osalus sidusettevõtte omakapitalis	Erinevused
AS Baltlink-Valduse	373 237	232 854	140 383
OÜ Tomladen	5 556	5 556	0
AS Ashley	1 266	1 266	0
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 429 002	2 682 866	-1 253 864
OÜ Turu Ärimaja	230 971	230 971	0
OÜ Krause Kinnisvara	755 509	755 509	0
OÜ Loopealse Elamu	0	-4 816 744	4 816 744
OÜ Kosemetsa	55 453	120 160	-64 707
OÜ Kvintett Kinnisvara	488 389	287 766	200 623
OÜ Uusarendus	204 967	-36 811	241 778
OÜ Kooliarendus	265 265	1 225 184	-959 919
Kokku	3 809 614	688 576	3 121 038

1. AS Baltlink-Valduse erinevus summas 140 383 eurot tuleneb maa hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

2. OÜ Ülemiste Ärimaja erinevus -1 253 864 eurot koosneb kahest summast: 271 861 eurot tuleneb maa väärtuse hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -1 525 725 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Ülemiste Ärimaja OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

3. OÜ Loopealse Elamu erinevus koosneb näitamata kahjumist summas 4 816 744 eurot.

4. OÜ Kosemetsa erinevus tuleneb omavahelise tehingu realiseerimata kasumist summas 64 707 eurot.

5. OÜ Kvintett Kinnisvara erinevus summas 200 623 eurot tuleneb maa hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

6. OÜ Uusarendus erinevus summas 241 778 eurot tuleneb maa hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

7. OÜ Kooliarendus erinevus summas -959 919 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Kooliarendus OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

**Lisa 32 Laenunõuded ja -kohustused, intressinõuded ja -kohustused
seotud osapooltele, intressitulu ja -kulu seotud osapoolte laenudest.**

	31.12.2017		31.12.2016	
	Laenunõuded	Laenukohustused	Laenunõuded	Laenukohustused
Sidusettevõtjad	5 806 529	59 438	5 593 858	59 438
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 285 000	6 029 040	6 914 098	6 029 040

	31.12.2017		31.12.2016	
	Intressinõuded	Intressikohustused	Intressinõuded	Intressikohustused
Sidusettevõtjad	1 020 209	17 366	961 477	15 288
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	114 106	2 313 429	208 279	2 132 568

	2017		2016	
	Intressitulu	Intressikulu	Intressitulu	Intressikulu
Sidusettevõtjad	292 316	2 086	317 274	2 086
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	175 482	180 871	134 123	181 149

Seotud osapooltelt saadud laenud ja seotud osapooltele antud laenud on seotud kinnisvarainvesteeringute soetamise omafinantseeringutega. Laenud on tagatiseta.

Laenude intressimäärad on toodud lisades 4 ja 13.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2018

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	26.06.2018

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2017 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 kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2017 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

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“. Oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)) ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. 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 teatud 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 auditiprotseduureid 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, väaresitiste 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/

Rein Ruusalu

Vandeauditori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditoritegevõtja tegevusloa number 261

Pärnu mnt 141, Tallinn

28.06.2018

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	28.06.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	33 843 613
Aruandeaasta kasum (kahjum)	771 812
Kokku	34 615 425
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 615 425
Kokku	34 615 425

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1912350	65.05%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	977749	33.26%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	30090	1.02%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	10800	0.37%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	9003	0.31%	Ei

Sidevahendid

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