

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

registrikood: 10051688

tänava/talu nimi, Sõbra 54
maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihtnumber: 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 Muud äritulud	21
Lisa 22 Muud ärikulud	22
Lisa 23 Tööjõukulud	22
Lisa 24 Intressikulud	22
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	23
Lisa 26 Tulumaks	23
Lisa 27 Seotud osapooled	23
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Lisa 32 Erinevused investeeringu maksumuses	29
Lisa 33 Seotud osapoolte laenud, intressid	30
Aruande allkirjad	31
Vandeauditori aruanne	32

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks 2016. aastal oli kinnisvara-alaste tegevuste osutamine.

2015. aastal valminud kokku 36 korteriga korterelamute Ladva 3a ja 4a korteritest on 2016. aasta lõpuks enamus müüdud. Alustati Ladva 1 ja Ladva 3 korterelamute hoonete projekteerimisega.

Ihaste Hipodroomi elamurajoonis alustati II etapi tänavate ja taristu ehitusega. Plaanitud tööde lõpp on 2017. aasta kevad. Samas elamurajoonis aadressiga Varsa 11 valmis müümise eesmärgil ühepereelamu.

Tartus Kitsas 5 alustati korterelamu ehitust, mille planeeritav valmimistähtaeg on 2017. juuli.

Tallinnas Ümera 28A ja Ümera 28B jätkati korterelamute projekteerimisega, ehituse planeeritav algus on 2017. aasta kevad.

Ülenurme vallas Ringtee 57 kinnistul alustati taristu väljaehitamisega, ehituse planeeritav lõpp on 2017. aasta aprillis. 2016. aasta lõpus on kõikidel müügiks jaotatud kinnistutel omanikud leitud ja lepingud sõlmitud.

2016. aastal soetati elamuehituseks sobilikud kinnistud Tartus Rebase 23a ja Raatuse 85 ning Narvas Raudsilla 1 aadressil. Tartu linnas toimus kinnistute vahetus - kinnistu Turu 34a Tartus osutus linnale vajalikuks sillakoridori maaks ning see kinnistu vahetati elamuehituseks sobivate kinnistute vastu Oa tänaval Supilinnas.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni näitajad:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2016	2015
Omakapitali puhaskasumi tootlus	Puhaskasum / keskmise omakapital	0,1	0,8
Põhivara käibekordaja	Netokäive / põhivara keskmise jääkmaksumus	0,4	0,2
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	2,3	3,0

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2016. aasta puhaskasumiga 1 817 050 eurot, kontserni puhaskasum oli 2 625 156 eurot.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2017. aastal jätkatakse Tartus Ladva 3A ja 4A kortermaja korterite müügiga. Alustatakse Ladva 3 ja 1, Raatuse 85 korterelamute ehitusega.

Lõpetatakse Kitsas 5 korterelamu ehitus ja alustatakse korterite müügiga.

Ihastes lõpetatakse II etapi taristu ja tänavate rajamine, jätkub kinnistute müük.

Narvas Raudsilla 1 kinnistul alustatakse vana hoone lammutamisega ja detailplaneeringu koostamisega.

Ülenurme vallas Nurme kinnistul alustatakse esimese maja projekteerimisega.

Jätkatakse kontserni AS Vallikraavi Kinnisvara ettevõtete struktuuri korrastamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 203 330	17 730 610	2
Finantsinvesteeringud	140 708	179 104	3
Nõuded ja ettemaksed	8 143 535	4 440 236	
Varud	9 268 548	9 915 337	5
Kokku käibevarad	28 756 121	32 265 287	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	3 243 641	2 652 010	8
Nõuded ja ettemaksed	9 088 774	6 392 969	4
Kinnisvarainvesteeringud	9 256 319	9 513 139	9
Materiaalsed põhivarad	163 797	136 582	10
Immateriaalsed põhivarad	71 634	134 947	11
Kokku põhivarad	21 824 165	18 829 647	
Kokku varad	50 580 286	51 094 934	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 191 052	5 339 431	13
Võlad ja ettemaksed	6 406 607	5 447 228	6,14
Kokku lühiajalised kohustised	12 597 659	10 786 659	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 130 190	2 098 033	13
Võlad ja ettemaksed	2 932 319	4 963 030	14
Eraldised	47 750	0	
Kokku pikaajalised kohustised	4 110 259	7 061 063	
Kokku kohustised	16 707 918	17 847 722	
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)	31 218 457	15 627 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 625 156	17 590 712	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	33 872 368	33 247 212	
Kokku omakapital	33 872 368	33 247 212	
Kokku kohustised ja omakapital	50 580 286	51 094 934	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	7 340 179	3 115 000	17
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 605 918	-2 171 692	18
Brutokasum (-kahjum)	2 734 261	943 308	
Turustuskulud	-106 081	-88 037	19
Üldhalduskulud	-331 107	-284 987	20
Muud äritulud	43 471	981	21
Muud ärikulud	-16 238	-145 789	22
Äri kasum (kahjum)	2 324 306	425 476	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	322 038	-1 477 475	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-38 396	-12 291	3
Intressitulud	489 215	442 327	
Intressikulud	-231 829	-344 795	24
Muud finantstulud ja -kulud	164 622	19 057 470	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 029 956	18 090 712	
Tulumaks	-404 800	-500 000	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 625 156	17 590 712	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 625 156	17 590 712	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 324 306	425 476	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	210 881	255 223	9,10,11
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-12 428	-916	
Kokku korrigeerimised	198 453	254 307	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	84 019	143 702	
Varude muutus	646 789	-5 414 998	6
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	550 157	463 321	
Makstud intressid	-34 177	-168 620	
Makstud ettevõtte tulumaks	-426 356	-428 165	
Kokku rahavood äritegevusest	3 343 191	-4 724 977	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-83 080	-15 919	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	11 250	0	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 012 355	-1 201 200	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	4 405	17 000	10
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	24 908 823	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-190 240	
Antud laenud	-6 125 108	-2 118 286	
Antud laenude tagasimaksed	692 623	2 329 913	
Laekunud intressid	316 672	325 721	
Laekunud dividendid	386 809	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-2 144 116	-888 312	25
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 952 900	23 167 500	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	60 135	1 250 875	
Saadud laenude tagasimaksed	-177 157	-6 606 291	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-549	-2 220	
Makstud dividendid	-1 800 000	-2 060 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 917 571	-7 417 636	
Kokku rahavood	-6 527 280	11 024 887	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 730 610	6 705 723	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 527 280	11 024 887	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 203 330	17 730 610	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	25 560	3 195	10 069 034	10 097 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 590 712	17 590 712
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
Muud muutused omakapitalis			7 558 711	7 558 711
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

Muud muutused 2015. aasta omakapitalis - AS Vallikraavi Kinnisvara ühendas endaga omanikele kuuluvate ettevõtete struktuuri korrastamise eesmärgil samadele omanikele kuuluva ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2016. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna 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 olemusest.

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 sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Finantsvarad

Finantsvarad on kajastatud bilansis õiglasel väärtuses, v.a. nõuded teise osapoole vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeringud sidusettevõtetesse, mida kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses. Kõigi finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval. Lühiajaliste väärtpaberite õiglase väärtuse aluseks oli bilansipäevajärgne sõltumatute osapoolte vahelise müügitehingu hind.

Raha

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglasel väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitali instrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest omab kontsern 20 - 50%. Investeeringud 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 ettemaksud

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).

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.

Sihtfinantseerimine

Tegevuskulude sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine oli mõeldud. Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste või potentsiaalsete kohustustena.

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. Alates 2008. aastast kuni 31.12.2014 on tulumaksumäär 21/79 netodividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad tulumaksu kajastatakse kohustusena ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamisel. Alates 01.01.2015 on tulumaksumääraks 20/80 netodividendidelt ja seisuga 31.12.2014 väljamaksmata dividendide tulumaksukohustuse suurus on korrigeeritud.

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.

Tuletisinstrumentid.

Katmaks intressimäära kõikumistega seotud riske kasutab ettevõtte tuletisinstrumentina intressimäära SWAP'i, mis kajastatakse bilansis õiglasel 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 ilmnemise 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Raha arveldusarvetel	11 203 330	17 730 610
Kokku raha	11 203 330	17 730 610

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2014	0	0
Soetamine	782 260	782 260
Müük müügihinnas või lunastamine	-590 865	-590 865
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-12 291	-12 291
31.12.2015	179 104	179 104
Kajastatud õiglasel väärtuses	179 104	179 104
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-38 396	-38 396
31.12.2016	140 708	140 708

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		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

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	169 722	169 722		
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	207 901	207 901		
Muud nõuded	10 446 777	4 053 808	5 302 420	1 090 549
Laenunõuded	9 251 721	2 858 752	5 302 420	1 090 549
Intressinõuded	1 195 056	1 195 056		
Ettemaksed	8 805	8 805		
Tulevaste perioodide kulud	4 672	4 672		
Muud makstud ettemaksed	4 133	4 133		
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 833 205	4 440 236	5 302 420	1 090 549

Laenude intressimäärad on 3-10%, tagastamise tähtaeg kuni 2038 ja alusvaluuta EUR (vt. ka lisa33).

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	2 389 445	508 848
Lõpetamata kinnisvaraprojektid müügiks	2 389 445	508 848
Valmistoodang	2 509 071	5 812 775
Valmis kinnisvaraobjektid müügiks	2 509 071	5 812 775
Müügiks ostetud kaubad	4 120 032	3 593 714
Maa müügiks	4 120 032	3 593 714
Ettemaksed varude eest	250 000	0
Ettemaks maa eest	250 000	0
Kokku varud	9 268 548	9 915 337

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	653 444	0	675 000
Käibemaks	0	10 611	207 901	0
Üksikisiku tulumaks	0	5 091	0	9 770
Erisoodustuse tulumaks	0	199	0	61
Sotsiaalmaks	0	14 425	0	18 151
Kohustuslik kogumispension	0	589	0	1 132
Töötuskindlustusmaksed	0	738	0	1 233
Maamaks	0	0	0	217
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	685 097	207 901	705 564

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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 Itep Arendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	31.12.2016
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 (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10203365	AS Baltlink-Valduse	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
10636667	OÜ Tomladen	Eesti	Kinnisvarahaldus	26.67	26.67
11125609	OÜ Ashley	Eesti	Konsultatsioonid	25	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	50
11134301	OÜ Uusarendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	28.13	28.13
11587675	OÜ Kooliarendus	Eesti	Kinnisvarahaldus	20	20

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Omandamine	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
AS Baltlink-Valduse	331 960	0	0	20 546	352 506
OÜ Tomladen	5 907	0	0	-176	5 731
OÜ Ashley	0	17 143	0	-12 198	4 945
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 270 837	0	0	116 450	1 387 287
OÜ Turu Ärimaja	187 237	0	0	35 844	223 081
OÜ Krause Kinnisvara	428 203	0	0	155 075	583 278
OÜ Loopealse Elamu	0	0	0	0	0
OÜ Kosemetsa	80 158	0	0	-13 075	67 083
OÜ Ringi Haldus	0	80 000	0	-23 944	56 056
OÜ Uusarenduse	59 003	281 250	0	-67 173	273 080
OÜ Kooliarendus	288 385	0	-108 800	110 689	290 274
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 651 690	378 393	-108 800	322 038	3 243 321

2016.aastal suurendati sidusettevõtjate OÜ Ringi Haldus ja OÜ Uusarendus osakapitali, mille eest AS Vallikraavi Kinnisvara tasus mitterahaliselt neile antud laenude vastavalt 80 000 eurot ja 281 250 eurot tasaarveldamisega. 2016. aastal suurendas AS Vallikraavi Kinnisvara osalust OÜ-s Ashley 3,57% võrra, mille eest tasuti mitterahaliselt antud laenu 17 143 eurot tasaarveldamisega.

Erinevused sidusettevõtjate bilansiliste maksumuste ja osaluste sidusettevõtjate omakapitalis vahel on toodud lisas 32.

Bilansireal "Finantsinvesteeringud" summas 3 243 641 on kajastatud lisaks sidusettevõtjatele ka OÜ Loopealse Arendus 11,11%-line osalus soetusmaksumusega 320 eurot.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	2 077 908	6 531 953	8 609 861
Akumuleeritud kulum	0	-186 861	-186 861
Jääkmaksumus	2 077 908	6 345 092	8 423 000
Ostud ja parendused	1 200	1 200 000	1 201 200
Müügid	-17 256	0	-17 256
Amortisatsioonikulu	0	-73 627	-73 627
Ümberklassifitseerimised	0	-20 178	-20 178
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	6 756 590	9 553 711
Akumuleeritud kulum	0	-297 392	-297 392
Jääkmaksumus	2 797 121	6 459 198	9 256 319

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 120 218	1 041 332
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-109 056	-84 691
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 180 000	17 000

Lisa 10 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2014						
Soetusmaksumus	211 825	6 956	514 962	733 743	4 482	738 225
Akumuleeritud kulum	-155 166	-6 956	-312 697	-474 819	-971	-475 790
Jääkmaksumus	56 659	0	202 265	258 924	3 511	262 435
Ostud ja parendused	0	4 308	0	4 308	4 613	8 921
Amortisatsioonikulu	-17 371	-530	-38 322	-56 223	-1 153	-57 376
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	-56 747	-56 747	0	-56 747
Ümberklassifitseerimised	0	0	-20 651	-20 651	0	-20 651
Ümberklassifitseerimine varudega	0	0	-20 651	-20 651	0	-20 651
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
Ümberklassifitseerimised	-2 731		2 731	0		0
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

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2016	2015
Masinad ja seadmed	11 250	0
Transpordivahendid	11 250	0
Kokku	11 250	0

Lisa 11 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2014			
Soetusmaksumus	202 420	2 317	204 737
Akumuleeritud kulum	0	-2 317	-2 317
Jääkmaksumus	202 420	0	202 420
Amortisatsioonikulu	-67 473	0	-67 473
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

Tütarettevõtja OÜ Ümera 28 soetamisel tekkinud firmaväärtus 202 420 eurot amortiseeritakse 3 aasta jooksul.

Lisa 12 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	1 120 518	1 052 132
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	1 125 215	1 077 220
1-5 aasta jooksul	3 851 697	4 182 200
Üle 5 aasta	6 388 809	7 411 101
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	8 625 192	8 882 012
Masinad ja seadmed	10 744	21 488

Muud varad	68 277	87 331
Kokku	8 704 213	8 990 831

Lisa 13 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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 ettevõtetelt	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				
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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	2016
Laen omanikega seotud ettevõtetelt	5 153 451	5 153 451			3 %	EUR	2016
Laen juriidiliselt isikult	22 015	22 015			2	EUR	tähtajatu
Lühiajaline rendimakse	8 965	8 965					
Lühiajalised laenud kokku	5 243 869	5 243 869					
Pikaajalised laenud							
Laen omanikega seotud ettevõtetelt	875 590		875 590		3 %	EUR	2017
Pangalaenud	1 318 005	95 562	1 222 443		2,8-4,5%	EUR	2018-2020
Pikaajalised laenud kokku	2 193 595	95 562	2 098 033				
Laenukohustised kokku	7 437 464	5 339 431	2 098 033				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	63 000	326 000
Ehitised	519 250	1 449 000
Kokku	582 250	1 775 000

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)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	698 037	698 037	
Võlad töövõtjatele	27 907	27 907	
Maksuvõlad	685 097	685 097	
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

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	48 422	48 422	
Võlad töövõtjatele	29 214	29 214	
Maksuvõlad	705 564	705 564	
Muud võlad	4 105 205	4 105 205	
Intressivõlad	1 965 205	1 965 205	
Dividendivõlad	2 140 000	2 140 000	
Saadud ettemaksed	558 823	558 823	
Muud saadud ettemaksed	558 823	558 823	
Intressimäära SWAP	4 963 030		4 963 030
Kokku võlad ja ettemaksed	10 410 258	5 447 228	4 963 030

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	27 074 890	26 608 035
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 768 723	6 652 009
Garantii tellijale	843 115	810 000
Käendused	999 448	399 448
Kokku tingimuslikud kohustised	35 686 176	34 469 492

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 340 179	3 115 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 340 179	3 115 000
Kokku müügitulu	7 340 179	3 115 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	1 120 518	1 041 332
Kinnisvara müük	6 169 261	1 892 684
Hoonestusprojektide arendus	0	144 800
Insenertegevus, tehniline nõustamine	14 961	17 523
Muud tegevused	35 439	18 661
Kokku müügitulu	7 340 179	3 115 000

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-40 369	-10 902
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-4 109 819	-1 653 000
Energia	-25 338	-20 185
Elektrienergia	-7 308	-5 381
Soojusenergia	-13 086	-10 177
Kütus	-4 944	-4 627
Alltöövõtutööd	-34 415	-78 437
Transpordikulud	-6 062	-6 332
Lähetuskulud	-200	-922
Koolituskulud	-99	-300
Riiklikud ja kohalikud maksud	-8 565	-3 180
Tööjõukulud	-159 353	-143 022
Amortisatsioonikulu	-179 312	-236 169
Muud	-42 386	-19 243
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 605 918	-2 171 692

Lisa 19 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-9 534	-9 263
Energia	0	-919
Kütus	0	-919
Transpordikulud	0	-1 859
Mitmesugused bürookulud	-52	-1 183
Tööjõukulud	0	-19 592
Reklaam	-31 448	-28 932
Maakleriteenus	-52 603	-24 885
Muud	-12 444	-1 404
Kokku turustuskulud	-106 081	-88 037

Lisa 20 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-40 095	-39 783
Energia	-2 838	-3 117
Kütus	-2 838	-3 117
Transpordikulud	-13 296	-5 426
Mitmesugused bürookulud	-9 423	-7 613
Lähetuskulud	-1 390	-4 544
Koolituskulud	-95	-279
Riiklikud ja kohalikud maksud	-535	-504
Tööjõukulud	-178 767	-170 949
Amortisatsioonikulu	-31 569	-19 053
Muud	-23 812	-26 363
Erisoodustuskulud	-13 486	-3 556
Konsultatsiooniteenused	-15 801	-3 800
Kokku üldhalduskulud	-331 107	-284 987

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum materiaalseste põhivarade müügist	11 250	0
Rendi- ja üüritulu	31 178	0
Kasum põhivara õiglase väärtuse muutusest	0	916
Muud	1 043	65
Kokku muud äritulud	43 471	981

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2	-128 468
Riigilõiv	-1 407	-2 283
Lepingu garantiitasud	-12 800	-12 487
Muud	-2 029	-2 551
Kokku muud ärikulud	-16 238	-145 789

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Palgakulu	-252 074	-248 645	
Sotsiaalmaksud	-84 026	-82 923	
Töötuskindlustusmaksed	-2 020	-1 995	
Kokku tööjõukulud	-338 120	-333 563	18,19,20
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	11	

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-231 829	-344 773
Intressikulu kapitalirendilt	0	-22
Kokku intressikulud	-231 829	-344 795

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Dividenditulu	278 009	0
Finantskulu intressimäära SWAP lepingust	-113 406	-5 851 342
Finantstulu sidusettevõtte müügist	0	24 908 823
Muu finantstulu-kulu	19	-11
Kokku muud finantstulud ja -kulud	164 622	19 057 470

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2016		2015	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 619 200	404 800	2 000 000	500 000
Eesti	1 619 200	404 800	2 000 000	500 000
Kokku	1 619 200	404 800	2 000 000	500 000

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	6 555 695	75 526	7 105 425	73 402
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 126 081	8 338 734	2 281 492	7 980 966

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

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Sidusettevõtjad	23 328	0	30 514	151 702
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	579 208	24 800	1 608 318	4 372

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	54 793	51 793

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	11 137 808	17 041 528
Finantsinvesteeringud	140 708	179 104
Nõuded ja ettemaksed	7 685 859	7 460 645
Varud	8 165 171	7 317 016
Kokku käibevarad	27 129 546	31 998 293
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	2 203 918	1 825 525
Nõuded ja ettemaksed	9 088 774	6 687 969
Kinnisvarainvesteeringud	8 458 249	7 522 319
Materiaalsed põhivarad	160 855	134 637
Immateriaalsed põhivarad	4 160	0
Kokku põhivarad	19 915 956	16 170 450
Kokku varad	47 045 502	48 168 743
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	6 088 478	5 221 854
Võlad ja ettemaksed	6 020 621	4 968 985
Kokku lühiajalised kohustised	12 109 099	10 190 839
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	0	875 590
Võlad ja ettemaksed	2 932 319	4 963 030
Eraldised	47 750	0
Kokku pikaajalised kohustised	2 980 069	5 838 620
Kokku kohustised	15 089 168	16 029 459
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 110 529	14 901 245
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 817 050	17 209 284
Kokku omakapital	31 956 334	32 139 284
Kokku kohustised ja omakapital	47 045 502	48 168 743

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	4 929 441	2 252 778
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 899 466	-1 502 868
Brutokasum (-kahjum)	2 029 975	749 910
Turustuskulud	-76 840	-69 642
Üldhalduskulud	-322 354	-270 519
Muud äritulud	11 293	919
Muud ärikulud	-14 209	-143 220
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 627 865	267 448
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	386 809	0
Intressitulud	542 213	0
Intressikulud	-183 235	-317 597
Muud finantstulud ja -kulud	-151 802	-5 358 060
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 221 850	-5 408 209
Tulumaks	-404 800	-500 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 817 050	-5 908 209

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	1 627 865	267 448
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	115 042	177 499
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-11 250	-916
Kokku korrigeerimised	103 792	176 583
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	43 172	197 122
Varude muutus	-848 154	-3 188 707
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	737 706	-93 808
Makstud intressid	0	-141 854
Makstud ettevõtte tulumaks	-426 356	-428 165
Kokku rahavood äritegevusest	1 238 025	-3 211 381
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-83 080	-15 919
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	11 250	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-998 269	-1 200
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	17 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	24 908 823
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-190 240
Antud laenud	-6 135 818	-4 727 626
Antud laenude tagasimaksed	3 254 323	2 329 913
Laekunud intressid	376 121	385 186
Laekunud dividendid	386 809	0
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-2 144 116	-888 312
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 332 780	21 817 625
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-8 965	-6 158 164
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	0	-2 220
Makstud dividendid	-1 800 000	-2 060 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 808 965	-8 220 384
Kokku rahavood	-5 903 720	10 385 860
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17 041 528	6 655 668
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-5 903 720	10 385 860
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 137 808	17 041 528

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	25 560	3 195	9 342 534	9 371 289
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 209 284	17 209 284
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
Muud muutused omakapitalis			7 558 711	7 558 711
31.12.2015	25 560	3 195	32 110 529	32 139 284
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-1 825 206	-1 825 206
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			2 974 721	2 974 721
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	25 560	3 195	33 260 044	33 288 799
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

Lisa 32 Erinevused investeeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeeringuobjektide omakapitalist vahel :

	Bilansiline maksumus	Osalus sidusettevõtte	
	31.12.2016	omakapitalis	Erinevused
AS Baltlink-Valduse	352 506	212 123	140 383
OÜ Tomladen	5 731	5 731	0
AS Ashley	4 945	4 945	0
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 387 287	2 520 661	-1 133 374
OÜ Turu Ärimaja	223 081	223 081	0
OÜ Krause Kinnisvara	583 278	583 278	0
OÜ Loopealse Elamu	0	-5 805 667	5 805 667
OÜ Kosemetsa	67 083	131 790	-64 707
OÜ Ringi Haldus	56 057	31 803	24 254
OÜ Uusarendus	273 080	31 302	241 778
OÜ Kooliarendus	290 274	1 185 348	-895 074
Kokku	3 243 322	-875 608	4 118 928

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

2. OÜ Ülemiste Ärimaja erinevus -1 133 374 eurot koosneb kahest summast: 271 861 eurot tuleneb vara väärtuse hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -1 405 235 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Ülemiste Ärimaja OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

3. OÜ Loopealse Elamu erinevus koosneb näitamata kahjumist summas 5 805 667 eurot.

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

5. OÜ Ringi Haldus erinevus summas 24 254 eurot tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

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

7. OÜ Kooliarendus erinevus summas -895 074 eurot tuleneb: 906 840 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Kooliarendus OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil ja summas -11 766 näitamata kahjumist.

Lisa 33 Laenunõuded ja -kohustused, intressinõuded ja -kohustused seotud osapooltele, intressitulu ja -kulu seotud osapoolte laenudest.

	31.12.2016		31.12.2015	
	Laenunõuded	Laenukohustused	Laenunõuded	Laenukohustused
Sidusettevõtjad	5 593 858	59 438	6 139 929	59 438
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 914 098	6 029 040	2 204 708	6 029 040

	31.12.2016		31.12.2015	
	Intressinõuded	Intressikohustused	Intressinõuded	Intressikohustused
Sidusettevõtjad	961 477	15 288	965 405	13 200
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	208 279	2 132 568	74 156	1 951 419

	2016		2015	
	Intressitulu	Intressikulu	Intressitulu	Intressikulu
Sidusettevõtjad	317 274	2 086	335 631	2 080
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	134 123	181 149	84 972	180 871

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: 26.06.2017

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	26.06.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA ja tema tütaretevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2016 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 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 arvestuseksperдите 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 arvamusel.

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 lahknab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

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

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga 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 (nõukogu), 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 arvamus. 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 arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel 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 arvamus. 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 tingimusi 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

Auditioretevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 1414, Tallinn

26.06.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	26.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	31 218 457
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 625 156
Kokku	33 843 613
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	33 843 613
Kokku	33 843 613

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	3947719	80.08%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	947364	19.22%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	14961	0.30%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	10800	0.22%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	8597	0.17%	Ei

Sidevahendid

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