

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 6 Varud	12
Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud	15
Lisa 11 Materiaalne põhivara	16
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	17
Lisa 13 Kasutusrent	17
Lisa 14 Laenukohustused	18
Lisa 15 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	19
Lisa 17 Aktsiakapital	20
Lisa 18 Müügitulu	20
Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	20
Lisa 20 Turustuskulud	21
Lisa 21 Üldhalduskulud	21
Lisa 22 Muud äritulud	22
Lisa 23 Muud ärikulud	22
Lisa 24 Tööjõukulud	22
Lisa 25 Intressikulud	22
Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud	23
Lisa 27 Tulumaks	23
Lisa 28 Seotud osapooled	23
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	25
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	26
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	27
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	28
Lisa 33 Erinevused investeeringu maksumuses	29
Lisa 34 Seotud osapoolte laenud, intressid	30
Aruande allkirjad	31
Vandeauditiitori aruanne	32

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks 2015. aastal oli kinnisvara-alaste tegevuste osutamine.

2015. aastal jätkati Tartus Ladva tänaval korterelamute arendamist. Valmisid korterelamud Ladva 3a ja 4a kokku 36 korteriga. 2015. aastal müüdi Ladva tänava 4-s kortermajas kokku 13 korterit.

Ihaste Hipodroomi elamurajoonis alustati II etapi taristu projekteerimisega. Eesmärk on saada aasta lõpuks ehitusluba. Ihastes müüdi 5 kinnistut.

2015. aastal valmis Tartu Kitsas 5 arhitektuurne projekt, jätkatakse eriosade projekteerimisega, eesmärk on saada ehitusluba.

Soetati kinnistu Tartumaa Ülenurme valda, kuhu on võimalik ehitada kuni 8 kortermaja kokku ligi 170 korteriga.

Tallinnas Ümera tänava piirkonnas soetati 3 elumumaa kinnistut, millele on võimalik ehitada kolm korterelamut kuni 200 korteriga kokku.

2015. aasta augustis viidi lõpuni tehing, mille käigus müüdi ära kogu emaettevõttele kuulunud finantsinvesteeringu Raadiku Arendus OÜ 50% -line osalus.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni näitajad:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2015	2014
Omakapitali puhaskasumi tootlus	Puhaskasum / keskmise omakapital	0,81	0,26
Põhivara käibekordaja	Netokäive / põhivara keskmise jääkmaksumus	0,17	0,11
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	2,99	0,70

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2015. majandusaasta puhaskasumiga 17 209 284 eurot, kontserni puhaskasum oli 17 590 712 eurot.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2016. aastal jätkatakse Tartus Ladva tänaval nelja kortermaja korterite müügiga.

Ihastes alustatakse II etapi taristu rajamist ja jätkub kinnistute müük.

Ülenurme vallas Ringtee 57 ja Nurme kinnistu detailplaneeringu kehtestamise järel alustatakse taristutel projekteerimisega ja Ringtee 57 kinnistute müügiga.

Tallinnas Ümera 28a kinnistul alustatakse kortermaja projekteerimisega.

Tartus Kitsas 5 kinnistul alustatakse kortermaja ehitamisega.

Jätkatakse kontserni AS Vallikraavi Kinnisvara ettevõtete struktuuri korrastamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17 730 610	6 705 723	2
Finantsinvesteeringud	179 104	0	3
Nõuded ja ettemaksed	4 440 236	6 067 589	4
Varud	9 915 337	4 458 295	6
Kokku käibevara	32 265 287	17 231 607	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 652 010	2 289 485	9
Nõuded ja ettemaksed	6 392 969	8 114 230	4
Kinnisvarainvesteeringud	9 513 139	8 423 000	10
Materiaalne põhivara	136 582	262 435	11
Immateriaalne põhivara	134 947	202 420	12
Kokku põhivara	18 829 647	19 291 570	
Kokku varad	51 094 934	36 523 177	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	5 339 431	18 075 153	14
Võlad ja ettemaksed	5 447 228	6 586 757	15
Kokku lühiajalised kohustused	10 786 659	24 661 910	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	2 098 033	1 763 478	14
Võlad ja ettemaksed	4 963 030	0	15
Kokku pikaajalised kohustused	7 061 063	1 763 478	
Kokku kohustused	17 847 722	26 425 388	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	17
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 627 745	7 237 165	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 590 712	2 831 869	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	33 247 212	10 097 789	
Kokku omakapital	33 247 212	10 097 789	
Kokku kohustused ja omakapital	51 094 934	36 523 177	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	3 115 000	2 728 755	18
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 171 692	-1 492 635	19
Brutokasum (-kahjum)	943 308	1 236 120	
Turustuskulud	-88 037	-30 081	20
Üldhalduskulud	-284 987	-1 063 374	21
Muud äritulud	981	2 453 434	22
Muud ärikulud	-145 789	-16 618	23
Äriksaum (kahjum)	425 476	2 579 481	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	-1 477 475	395 672	9
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	462	
Intressikulud	-344 817	-699 310	25
Muud finantstulud ja -kulud	19 487 528	716 688	26
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	18 090 712	2 992 993	
Tulumaks	-500 000	-161 124	27
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 590 712	2 831 869	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	17 590 712	2 831 869	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	425 476	2 579 481	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	255 223	415 160	10,11,12
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-916	-2 376 790	
Muud korrigeerimised	0	61	
Kokku korrigeerimised	254 307	-1 961 569	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	143 702	2 047 657	
Varude muutus	-5 414 998	-191 932	6
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	463 321	-1 590 217	
Makstud intressid	-1 056 932	-314 772	
Makstud ettevõtte tulumaks	-428 165	-89 605	
Kokku rahavood äritegevusest	-5 613 289	479 043	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-15 919	-22 083	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	118 333	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 201 200	-722 074	10
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	17 000	13 334 000	10
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	0	599	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-203 750	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	24 908 823	0	9
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-190 240	0	
Antud laenud	-2 118 286	-1 583 400	
Antud laenude tagasimaksed	2 329 913	104 500	
Laekunud intressid	325 721	220 525	
Laekunud dividendid	0	257 364	26
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	18 980	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	24 055 812	11 522 994	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 250 875	2 033 900	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 606 291	-6 925 032	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 220	-2 572	
Makstud dividendid	-2 060 000	-800 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-7 417 636	-5 693 704	
Kokku rahavood	11 024 887	6 308 333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 705 723	397 390	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 024 887	6 308 333	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 730 610	6 705 723	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aktiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 560	3 195	-534	11 599 292	11 627 513
Aruandeaasta kasum (kahjum)			534	2 831 869	2 832 403
Makstud dividendid				-1 000 000	-1 000 000
Muud muutused omakapitalis				-3 362 127	-3 362 127
31.12.2014	25 560	3 195	0	10 069 034	10 097 789
Aruandeaasta kasum (kahjum)				17 590 712	17 590 712
Makstud dividendid				-2 000 000	-2 000 000
Muud muutused omakapitalis				7 558 711	7 558 711
31.12.2015	25 560	3 195	0	33 218 457	33 247 212

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 2015. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, 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 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 investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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

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

Finantsvarad

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

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

Lühiajaliste väärtuspaberite 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 -kohustused

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

Finantsinvesteeringud

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

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Sidusettevõtetele loetakse ettevõtteid, mille hääleõiguslikest aktsiatest ja osadest omab kontsern 20 - 50%. Investeeringud sidusettevõtete aktsiatesse ja osadesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt on korrigeeritud investeeringu summat kontsernile kuuluva osaga sidusettevõtte kasumist (kahjumist) ning elimineeritud omavahelistest tehingutest tulenevad realiseerimata kasumid ja kahjumid tulenevalt kontserni osalusest sidusettevõttes.

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

Nõuded ja ettemaksed

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

Varud

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

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.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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.

Põhivara 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 kohustused

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 ilmsid bilansikuupäeva ja aruande koostamispäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Raha arveldusarvetel	17 730 610	6 705 723
Kokku raha	17 730 610	6 705 723

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	Lisa nr
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	26
31.12.2015	179 104	179 104	
Kajastatud õiglasel väärtuses	179 104	179 104	

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	169 722	169 722			5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	207 901	207 901			7
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	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	432 355	432 355			5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	259 170	259 170			7
Muud nõuded	13 487 434	5 373 204	7 023 681	1 090 549	
Laenunõuded	12 273 764	4 295 041	6 888 174	1 090 549	
Intressinõuded	1 213 670	1 078 163	135 507		
Ettemaksed	2 860	2 860			
Kokku nõuded ja ettemaksed	14 181 819	6 067 589	7 023 681	1 090 549	

Laenude intressimäärad on 3-10%, tagastamise tähtaeg kuni 2038 ja alusvaluuta EUR vt. ka lisa34).

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	169 722	757 886	
Ostjatelt laekumata arved	169 722	757 886	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	0	-325 531	
Kokku nõuded ostjate vastu	169 722	432 355	4
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi alguses	-325 531	0	
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	0	-325 531	21
Lootusetuks tunnistatud nõuded	325 531	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	0	-325 531	4

Lisa 6 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	469 681	1 395 292
Lõpetamata kinnisvaraprojektid müügiks	469 681	1 395 292
Valmistoodang	5 812 775	1 744 977
Valmis kinnisvaraobjektid müügiks	5 812 775	1 744 977
Müügiks ostetud kaubad	3 593 714	1 311 396
Maa müügiks	3 593 714	1 311 396
Ettemaksed varude eest	39 167	6 630
Kaup müügiks	39 167	6 630
Kokku varud	9 915 337	4 458 295

Lisa 7 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	675 000	0	603 165
Käibemaks	207 901	0	258 937	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 770	0	8 070
Erisoodustuse tulumaks	0	61	0	253
Sotsiaalmaks	0	18 151	0	14 921
Kohustuslik kogumispension	0	1 132	0	910
Töötuskindlustusmaksed	0	1 233	0	1 137
Maamaks	0	217	233	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	207 901	705 564	259 170	628 456

Lisa 8 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
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	31.12.2014	31.12.2015
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	209 152	209 152

Tütarettevõtete aktsiad ja osad soetusmaksumuses kajastuvad emaettevõtte konsolideerimata bilansis.

2014. aastal omandati sõltumatult osapoolelt 100 %-line osalus Ümera 28 OÜ-s. Omandamisel tekkis positiivne firmaväärtus 202 420 eurot, mida amortiseeritakse alates 2015. aastast (lisa 12).

Lisa 9 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10203365	AS Baltlink-Valduse	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
10636667	OÜ Tomladen	Eesti	Kinnisvarahaldus	26.67	26.67
11125609	OÜ Ashley	Eesti	Konsultatsioonid	25	25
10716254	OÜ Ülemiste Ärimaja	Eesti	Kinnisvaraarendus	30	30
11263719	OÜ Turu Ärimaja	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11149490	OÜ Raadiku Arendus	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	0
11537817	OÜ Krause Kinnisvara	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11203870	OÜ Loopealse Elamu	Eesti	Kinnisvarahaldus	33.33	33.33
11841567	OÜ Kosemetsa	Eesti	Kinnisvaraarendus	50	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	31.12.2014	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
AS Baltlink-Valduse	312 215			19 745	331 960
OÜ Tomladen	6 111			-204	5 907
OÜ Ashley	0			0	0
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 158 156			112 681	1 270 837
OÜ Turu Ärimaja	179 147			8 090	187 237
OÜ Raadiku Arendus	0	1 700 000	0	-1 700 000	0
OÜ Krause Kinnisvara	278 248			149 955	428 203
OÜ Loopealse Elamu	0			0	0
OÜ Kosemetsa	99 329			-19 171	80 158
OÜ Ringi Haldus	0	140 000		-140 000	0
OÜ Uusarendus	131 049			-72 046	59 003
OÜ Kooliarendus	124 910			163 475	288 385
Kokku	2 289 165	1 840 000	0	-1 477 475	2 651 690

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Raadiku Arendus	50	25 183 823	24 908 823

Omandamise all on kajastatud OÜ Raadiku Arenduse ja OÜ Ringi Halduse osakapitali suurenemine.

Erinevused sidusettevõtjate bilansiliste maksumuste ja osaluste sidusettevõtjate omakapitalis vahel on toodud lisas 33.

Bilansireal "Finantsinvesteeringud" summas 2 652 010 on kajastatud lisaks sidusettevõtjatele ka OÜ Loopealse Arendus 11,11%-line osalus soetusmaksumusega 320 eurot.

Lisa 10 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	3 843 634	19 335 635	23 179 269
Akumuleeritud kulum	0	-2 590 904	-2 590 904
Jääkmaksumus	3 843 634	16 744 731	20 588 365
Ostud ja parendused	158 905	563 169	722 074
Müügid	-292 145	-10 666 258	-10 958 403
Amortisatsioonikulu	0	-287 295	-287 295
Muud muutused	-1 632 486	-9 255	-1 641 741
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

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 041 332	1 667 233
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-84 691	-80 745
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	17 000	13 334 000

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013						
Soetusmaksumus	291 503	6 956	782 399	1 080 858	4 482	1 085 340
Akumuleeritud kulum	-173 082	-6 677	-436 114	-615 873	-75	-615 948
Jääkmaksumus	118 421	279	346 285	464 985	4 407	469 392
Ostud ja parendused	19 750	0	18 297	38 047	0	38 047
Amortisatsioonikulu	-16 681	-279	-110 008	-126 968	-896	-127 864
Müügid	-415	0	-116 725	-117 140	0	-117 140
Muud muutused	-64 416	0	64 416	0	0	0
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

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	0	2 333
Transpordivahendid	0	2 333
Muu materiaalne põhivara	0	116 000
Kokku	0	118 333

Lisa 12 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	0	2 317	2 317
Akumuleeritud kulum	0	-2 317	-2 317
Jääkmaksumus	0	0	0
Lisandumised äriühenduste kaudu	202 420	0	202 420
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

Lisa 13 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	1 052 132	1 667 233
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	1 077 220	992 472
1-5 aasta jooksul	4 182 200	3 798 868
Üle 5 aasta	7 411 101	8 288 043
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	8 882 012	7 754 352
Masinaid ja seadmed	21 488	32 232
Muud varad	87 331	120 836
Kokku	8 990 831	7 907 420

Lisa 14 Laenukohustused

(eurodes)

	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				
Laenukohustused kokku	7 437 464	5 339 431	2 098 033				
	31.12.2014	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			3,5 %	EUR	2015
Laen omanikega seotud ettevõtetelt	13 065 573	13 065 573			2-5 %	EUR	2015
Laen juriidiliselt isikult	17 950	17 950			2	EUR	2015
Lühiajalised laenud kokku	13 142 961	13 142 961					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	6 677 164	4 922 974	1 754 190		2,43-3,66%	EUR	2015 - 2019
Laen juriidiliselt isikult	323		323		2 %	EUR	2016
Pikaajalised laenud kokku	6 677 487	4 922 974	1 754 513				
Kapitalirendikohustused kokku	2 220	2 220					
Muud laenukohustused							
Pikaajaline rendimakse	15 963	6 998	8 965				
Muud laenukohustused kokku	15 963	6 998	8 965				
Laenukohustused kokku	19 838 631	18 075 153	1 763 478				

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

Lisa 15 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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	0	4 963 030
Kokku võlad ja ettemaksed	10 410 258	5 447 228	4 963 030

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	310 594	310 594	
Võlad töövõtjatele	22 418	22 418	
Maksuvõlad	628 456	628 456	
Muud võlad	5 615 678	5 615 678	
Intressivõlad	3 415 678	3 415 678	
Dividendivõlad	2 200 000	2 200 000	
Saadud ettemaksed	9 611	9 611	
Tulevaste perioodide tulud	9 063	9 063	
Muud saadud ettemaksed	548	548	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 586 757	6 586 757	

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	26 608 035	8 078 081
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 652 009	2 019 520
Juriidilise isiku garantii	0	399 448
Intressimäära SWAP tagatis	5 615 507	0
Kinnisvarainvesteeringu hüpoteek	1 775 000	0
Kinnisvarainvesteeringu garantii	810 000	809 520
Kokku tingimuslikud kohustused	41 460 551	11 306 569

Lisa 17 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	3 115 000	2 728 755
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 115 000	2 728 755
Kokku müügitulu	3 115 000	2 728 755
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	1 041 332	1 667 233
Kinnisvara müük	1 892 684	1 025 825
Hoonestusprojektide arendus	144 800	18 612
Insenertegevus, tehniline nõustamine	17 523	3 870
Muud tegevused	18 661	13 215
Kokku müügitulu	3 115 000	2 728 755

Lisa 19 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-10 902	-1 880
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-1 653 000	-899 760
Energia	-20 185	-23 373
Elektrienergia	-5 381	-5 327
Soojusenergia	-10 177	-12 931
Kütus	-4 627	-5 115
Alltöövõtutööd	-78 437	-25 614
Transpordikulud	-6 332	-7 332
Lähetuskulud	-922	0
Koolituskulud	-300	-110
Riiklikud ja kohalikud maksud	-3 180	-12 756
Tööjõukulud	-143 022	-110 968
Amortisatsioonikulu	-236 169	-397 305
Muud	-19 243	-13 537
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-2 171 692	-1 492 635

Lisa 20 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-9 263	-9 262
Energia	-919	-788
Kütus	-919	-788
Transpordikulud	-1 859	-1 797
Mitmesugused bürookulud	-1 183	-1 086
Tööjõukulud	-19 592	0
Reklaam	-28 932	-16 852
Maakleriteenus	-24 885	0
Muud	-1 404	-296
Kokku turustuskulud	-88 037	-30 081

Lisa 21 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Üür ja rent	-39 783	-39 848	
Energia	-3 117	-4 214	
Kütus	-3 117	-4 214	
Transpordikulud	-5 426	-2 906	
Mitmesugused bürookulud	-7 613	-7 205	
Lähetuskulud	-4 544	0	
Koolituskulud	-279	-1 263	
Riiklikud ja kohalikud maksud	-504	0	
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-325 531	5
Tööjõukulud	-170 949	-123 845	
Amortisatsioonikulu	-19 053	-17 855	
Muud	-26 363	-66 053	
Erisoodustuskulud	-3 556	-4 890	
Konsultatsiooniteenused	-3 800	-469 764	
Kokku üldhalduskulud	-284 987	-1 063 374	

Lisa 22 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	2 374 872
Kasum materiaalse põhivara müügist	0	1 918
Traavid, viivised ja hüvitised	0	76 641
Kasum põhivara õiglase väärtuse muutusest	916	0
Muud	65	3
Kokku muud äritulud	981	2 453 434

Lisa 23 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Traavid, viivised ja hüvitised	-128 468	0
Riigilõiv	-2 283	-4 035
Lepingu garantiitasud	-12 487	-12 444
Muud	-2 551	-139
Kokku muud ärikulud	-145 789	-16 618

AS Vallikraavi Kinnisvara oli mõnede kinnistute soetamisel enampakkumise teel võtnud soetamisega kaasneva kohustuse hoonestada soetatud kinnistud 2015. aasta lõpuks. Kohustus täideti osaliselt ja täitmata osalt tasuti leppetrahv.

Lisa 24 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Palgakulu	-248 645	-174 725	
Sotsiaalmaksud	-82 923	-58 362	
Töötuskindlustusmaksed	-1 995	-1 726	
Kokku tööjõukulud	-333 563	-234 813	19,20,21
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	11	10	

Lisa 25 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-344 795	-698 766
Intressikulu kapitalirendilt	-22	-87
Muud intressikulud	0	-457
Kokku intressikulud	-344 817	-699 310

Lisa 26 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	3	
Intressitulu laenudelt	442 338	459 321	
Dividenditulu	0	257 364	
Finantskulu tehingutelt lühiajaliste aktsiatega	-12 291	0	3
Finantskulu intressimäära SWAP lepingust	-5 851 342	0	
Finantstulu sidusettevõtte müügist	24 908 823	0	9
Kokku muud finantstulud ja -kulud	19 487 528	716 688	

Lisa 27 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2015		2014	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	2 000 000	500 000	1 000 000	161 124
Eesti	2 000 000	500 000	1 000 000	161 124
Kokku	2 000 000	500 000	1 000 000	161 124

Lisa 28 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	7 105 425	73 402	10 449 919	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 281 492	7 980 966	1 909 392	16 464 899

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	30 514	151 702	510 906	3 612 655
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 608 318	4 372	1 415 080	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõttjad	23 328	0	437 672	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 122 219	14 596	0	920 278

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	69 300	48 237

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	17 041 528	6 655 668
Finantsinvesteeringud	179 104	0
Nõuded ja ettemaksed	7 460 645	6 727 216
Varud	7 317 016	4 086 309
Kokku käibevara	31 998 293	17 469 193
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 825 525	1 776 855
Nõuded ja ettemaksed	6 687 969	8 114 230
Kinnisvarainvesteeringud	7 522 319	7 622 180
Materiaalne põhivara	134 637	260 240
Kokku põhivara	16 170 450	17 773 505
Kokku varad	48 168 743	35 242 698
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	5 221 854	17 538 203
Võlad ja ettemaksed	4 968 985	6 570 051
Kokku lühiajalised kohustused	10 190 839	24 108 254
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	875 590	1 763 155
Võlad ja ettemaksed	4 963 030	0
Kokku pikaajalised kohustused	5 838 620	1 763 155
Kokku kohustused	16 029 459	25 871 409
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	14 901 245	8 890 299
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 209 284	452 235
Kokku omakapital	32 139 284	9 371 289
Kokku kohustused ja omakapital	48 168 743	35 242 698

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	2 252 778	1 966 343
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 502 868	-1 151 285
Brutokasum (-kahjum)	749 910	815 058
Turustuskulud	-69 642	-26 548
Üldhalduskulud	-270 519	-245 752
Muud äritulud	919	9 720
Muud ärikulud	-143 220	-16 566
Kokku ärikasum (-kahjum)	267 448	535 912
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	23 117 493	444
Intressikulud	-317 597	-179 904
Muud finantstulud ja -kulud	-5 358 060	256 907
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	17 709 284	613 359
Tulumaks	-500 000	-161 124
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 209 284	452 235

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	267 448	535 912
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	177 499	119 940
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-916	-1 918
Muud korrigeerimised	0	61
Kokku korrigeerimised	176 583	118 083
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	197 122	462 252
Varude muutus	-3 188 707	-185 302
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-93 808	-589 533
Makstud intressid	-1 030 166	-193 006
Makstud ettevõtte tulumaks	-428 165	-89 605
Kokku rahavood äritegevusest	-4 099 693	58 801
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-15 919	-19 750
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	2 333
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 200	-563 169
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	17 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-203 750
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	3 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	24 908 823	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-190 240	0
Antud laenud	-4 727 626	-887 125
Antud laenude tagasimaksed	2 329 913	100 000
Laekunud intressid	385 186	220 284
Laekunud dividendid	0	257 364
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	6 580 333
Kokku rahavood investeerimistegevusest	22 705 937	5 489 520
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	2 940 000
Saadud laenude tagasimaksed	-6 158 164	-1 391 029
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 220	-2 572
Makstud dividendid	-2 060 000	-800 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-8 220 384	746 399
Kokku rahavood	10 385 860	6 294 720
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 655 668	360 948
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 385 860	6 294 720
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17 041 528	6 655 668

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	25 560	3 195	2 744 907	2 773 662
Aruandeaasta kasum (kahjum)			452 235	452 235
Makstud dividendid			-1 000 000	-1 000 000
Muud muutused omakapitalis			7 145 392	7 145 392
31.12.2014	25 560	3 195	9 342 534	9 371 289
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-1 776 535	-1 776 535
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			2 531 602	2 531 602
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014	25 560	3 195	10 097 601	10 126 356
Aruandeaasta kasum (kahjum)			17 209 284	17 209 284
Makstud 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

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

Lisa 33. Erinevused investeeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeeringuobjektide omakapitalist vahel :

	Bilansiline maksumus	Osalus sidusettevõtte	
	31.12.2015	omakapitalis	Erinevused
AS Baltlink-Valduse	331 960	191 577	140 383
OÜ Tomladen	5 907	5 907	0
AS Ashley	0	-7 523	7 523
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 270 837	2 052 400	-781 563
OÜ Turu Ärimaja	187 237	187 237	0
OÜ Krause Kinnisvara	428 203	428 203	0
OÜ Loopealse Elamu	0	-5 428 237	5 428 237
OÜ Kosemetsa	80 158	144 865	-64 707
OÜ Ringi Haldus	0	-16 393	16 393
OÜ Uusarendus	59 003	-182 775	241 778
OÜ Kooliarendus	288 385	1 118 615	-830 230
Kokku	2 651 690	-1 506 124	4 157 814

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

2. AS Ashley erinevus summas 7 523 eurot tuleneb kajastamata kumulatiivsest kahjumist summas 7 523 eurot.

3. OÜ Ülemiste Ärimaja erinevus -781 563 eurot koosneb kahest summast: 271 861 eurot tuleneb vara väärtuse hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -1 053 424 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Ülemiste Ärimaja OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

4. OÜ Loopealse Elamu erinevus koosneb näitamata kahjumist summas 5 428 237 eurot.

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

6. OÜ Ringi Haldus erinevus summas 16 393 eurot tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel summas 24 254 eurot ja näitamata kahjumist summas 7 861 eurot.

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

8. OÜ Kooliarendus erinevus summas -830 230 eurot tuleneb: 818 464 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Kooliarendus OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil ja summas -11 766 näitamata kahjumist.

Lisa 34. Laenunõuded ja -kohustused, intressinõuded ja -kohustused seotud osapooltele, intressitulu ja -kulu seotud osapoolte laenudest.

	31.12.2015		31.12.2014	
	Laenunõuded	Laenukohustused	Laenunõuded	Laenukohustused
Sidusettevõtjad	6 139 929	59 438	9 521 648	59 438
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	2 204 708	6 029 040	1 780 056	13 065 574

	31.12.2015		31.12.2014	
	Intressinõuded	Intressikohustused	Intressinõuded	Intressikohustused
Sidusettevõtjad	965 405	13 200	928 272	11 119
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	74 156	1 951 419	128 790	3 399 325

	2015		2014	
	Intressitulu	Intressikulu	Intressitulu	Intressikulu
Sidusettevõtjad	335 631	2 080	357 534	2 080
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	84 972	180 871	42 552	456 624

Seotud osapooltelt saadud laenud ja seotud osapooltele antud laenud on seotud kinnisvarainvesteeringute soetamise omafinantseeringutega. Laenud on tagatiseta. Laenude intressimäärad on toodud lisades 3 ja 13.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2016

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENTEL	Juhatuse liige	20.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeaudiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

20.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	20.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	15 627 745
Aruandeaasta kasum (kahjum)	17 590 712
Kokku	33 218 457
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	31 218 457
Kokku	33 218 457

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1117851	49.62%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	956998	42.48%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	144800	6.43%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	17523	0.78%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	10800	0.48%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	4806	0.21%	Ei

Sidevahendid

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