

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

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 koondkasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 4 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 5 Varud	13
Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	13
Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 10 Kasutusrent	16
Lisa 11 Materiaalne põhivara	17
Lisa 12 Immateriaalne põhivara	18
Lisa 13 Laenukohustused	19
Lisa 14 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad	20
Lisa 16 Aktsiakapital	21
Lisa 17 Müügitulu	21
Lisa 18 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	21
Lisa 19 Turustuskulud	22
Lisa 20 Üldhalduskulud	22
Lisa 21 Muud äritulud	22
Lisa 22 Muud ärikulud	23
Lisa 23 Tööjõukulud	23
Lisa 24 Intressikulud	23
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	23
Lisa 26 Tulumaks	24
Lisa 27 Seotud osapooled	24
Lisa 28 Konsolideerimata bilanss	26
Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne	27
Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	28
Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	29
Lisa 32 Erinevused investeeringutes	30
Lisa 33 Seotud osapoolte laenud ja intressid	31
Aruande allkirjad	32
Vandeauditiitori aruanne	33

Tegevusaruanne

AS Vallikraavi Kinnisvara (emaettevõtte) põhitegevusalaks 2014. aastal oli kinnisvara-alaste tegevuste osutamine.

2014. aastal jätkati Tartus Ladva 5 ja Ladva 6 korterelamute korterite müügiga, alustati Ladva 3a ja 4a korterelamute ehitusega. Kokku valmib 2015. aasta juuliks Ladva tänaval veel 36 korterit. 2014. aastal müüdi Ladva tänaval 11 korterit.

Hipodroomi elamurajoonis lhastes müüdi 4 kinnistut.

Jätkati Tartus Ida tänava korterelamute rendiga Kaitseministeeriumile.

Kalda tee 13 kinnistul valmis ärihoone, mis renditi välja OÜ-le Catwees, kes müüb Honda kaubamärgi all olevaid tooteid.

2014. aasta lõpuks valmis Tartu Kitsas 5 detailplaneering. Soetati kinnistu Tartumaa Ülenurme vallas Ringtee 57 eesmärgiga koostada alale detailplaneering, arendada taristu ja müüa kinnistud äri -ja tootmiskaasa.

2014. aastal asutati Ümera 28 OÜ, mille kinnistule Tallinnas alustati 64 korteriga elamu ehitust. Asutati ITP Arendus OÜ eesmärgiga arendada äri- ja tööstuskinnisvara Ida-Virumaal Jõhvis, leida ettevõtjad, ehitada nende vajadustele vastavad hooned ning anda need pikaajalisele rendile.

2014. aastal ühines emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara oma 100 %-lise tütarettevõtte AS-ga Wolks, toimus emaettevõtte jagunemine eraldumise teel.

Kokkuvõtte möödunud majandusaastast

Kontserni näitajad:

Näitaja	Arvestusmetoodika	2014	2013
Omakapitali puhaskasumi tootlus	Puhaskasum / keskmine omakapital	0,26	0,45
Põhivara käibekordaja	Netokäive / põhivara keskmine jääkmaksumus	0,11	0,09
Maksevõime üldine tase	Käibevara / lühiajalised kohustused	0,70	0,47

Emaettevõtte ja kontserni kasum

Emaettevõtte AS Vallikraavi Kinnisvara lõpetas 2014. majandusaasta puhaskasumiga 452 235 eurot, kontserni puhaskasum oli 2 831 869 eurot.

Järgneva aasta tegevusplaanid

2015. aastal jätkatakse Tartus Ladva tänaval nelja kortermaja korterite müügiga.

lhastes jätkub I etapi kinnistute müük ja II etapil alustatakse taristu projekteerimisega eesmärgiga rajada taristu 2016. aastal.

Alustatakse Tartus Kitsas 5 hoone projekteerimisega ja võimalusel alustatakse hoone ehitamist.

Jätkatakse kontserni AS Vallikraavi Kinnisvara ettevõtete struktuuri korrastamist.

Ramatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	6 705 723	397 390	2
Nõuded ja ettemaksud	6 067 589	5 854 076	3,4
Varud	4 458 295	3 901 007	5
Kokku käibevara	17 231 607	10 152 473	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 289 485	1 893 813	8
Nõuded ja ettemaksud	8 114 230	9 352 776	3
Kinnisvarainvesteeringud	8 423 000	20 588 365	9
Materiaalne põhivara	262 435	469 392	11
Immateriaalne põhivara	202 420	0	12
Kokku põhivara	19 291 570	32 304 346	
Kokku varad	36 523 177	42 456 819	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	18 075 153	15 450 711	13
Võlad ja ettemaksud	6 586 757	6 112 936	14
Kokku lühiajalised kohustused	24 661 910	21 563 647	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 763 478	9 265 659	13
Kokku pikaajalised kohustused	1 763 478	9 265 659	
Kokku kohustused	26 425 388	30 829 306	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560	16
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195	
Realiseerimata kursivahed	0	-534	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 237 165	7 328 367	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 831 869	4 270 925	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	10 097 789	11 627 513	
Kokku omakapital	10 097 789	11 627 513	
Kokku kohustused ja omakapital	36 523 177	42 456 819	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	2 728 755	2 677 739	17
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 492 635	-1 525 663	18
Brutokasum (-kahjum)	1 236 120	1 152 076	
Turustuskulud	-30 081	-38 969	19
Üldhalduskulud	-1 063 374	-231 650	20
Muud äritulud	2 453 434	2 511 205	21
Muud ärikulud	-16 618	-13 201	22
Ärikasum (kahjum)	2 579 481	3 379 461	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	395 672	-56 707	8
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	462	1 269 973	
Intressikulud	-699 310	-828 395	24
Muud finantstulud ja -kulud	716 688	506 593	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 992 993	4 270 925	
Tulumaks	-161 124	0	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 831 869	4 270 925	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	2 831 869	4 270 925	

Konsolideeritud koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 831 869	4 270 925
Muu koondkasum (-kahjum):		
Realiseerimata kursivahed	0	-315
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	0	-315
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	2 831 869	4 270 610
sh emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa koondkasumist (-kahjumist)	2 831 869	4 270 610

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	2 579 481	3 379 461	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	415 160	546 704	9,11
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 376 790	0	
Muud korrigeerimised	61	0	7
Kokku korrigeerimised	-1 961 569	546 704	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 047 657	-267 620	
Varude muutus	-191 932	-3 134 851	5
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 590 217	-1 128 264	
Makstud intressid	-314 772	-368 515	
Makstud ettevõtte tulumaks	-89 605	0	
Muud rahavood äritegevusest	0	72 153	
Kokku rahavood äritegevusest	479 043	-900 932	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-22 083	-9 495	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	118 333	0	11
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-722 074	0	9
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	13 334 000	0	9
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste müügist	599	0	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-203 750	0	7
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-10 000	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1 270 973	
Antud laenud	-1 583 400	-3 003 874	
Antud laenude tagasimaksed	104 500	1 193 066	
Laekunud intressid	220 525	436 808	
Laekunud dividendid	257 364	0	25
Muud laekumised investeerimistegevusest	18 980	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	11 522 994	-122 522	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	2 033 900	2 693 185	
Saadud laenude tagasimaksed	-6 925 032	-3 212 229	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 572	-2 475	
Makstud dividendid	-800 000	0	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-75	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 693 704	-521 594	
Kokku rahavood	6 308 333	-1 545 048	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	397 390	1 942 457	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 308 333	-1 545 048	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-19	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 705 723	397 390	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Realiseerimata kursivahed	Jaotamata kasum (kahjum)	
	31.12.2012	25 560	3 195	-219	
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-315	4 270 925	4 270 610
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

Muude muutustena omakapitalis on 2014. aastal kajastatud:

- jaotamata kasumi vähenemine summas 1 720 510 eurot seoses emaettevõtja jagunemisega;

- jaotamata kasumi vähenemisega summas 1 641 741 eurot seoses varasema kontsernisisese üleshindluse realiseerumisega kinnisvarainvesteeringu müügil.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Vallikraavi Kinnisvara konsolideeritud 2014. 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 osutada 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 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 õiglases väärtuses, v.a. nõuded teise osapoole vastu, mida kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses ning investeeringud sidusettevõtetesse, mida kajastatakse konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

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

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena 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 on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeva Euroopa Keskpannga valuutakursi alusel.

Finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse kajastatakse bilansis õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärset hinnatav. Aktsiaid ja muid omakapitali instrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärset 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 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 soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalsele põhivaraga. 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, rajatisi 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

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	3 - 25
Ehitised	kuni 100
Muu inventar	2 - 5
Immateriaalne põhivara	kuni 5 aastat

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

usaldusväärsest hinnatav.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksa juriidilised isikud tulumaksu oma teenitud kasumilt. Tulumaksu makstakse erisoodustuselt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, dividendidelt ja ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt. Alates 2008. aastast kuni 31.12.2014 on tulumaksumäär 21/79 netodividendidelt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 õiglases väärtuses. Õiglase 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 ilmses 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Raha arveldusarvetel	6 705 723	397 390
Kokku raha	6 705 723	397 390

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	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			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	259 170	259 170			6
Muud nõuded	13 487 434	5 373 204	7 023 681	1 090 549	
Laenuõuded	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	

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	792 255	792 255			
Ostjatelt laekumata arved	792 255	792 255			4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	534 385	534 385			6
Muud nõuded	13 876 873	4 524 097	4 693 598	4 659 178	
Laenuõuded	12 857 463	3 640 194	4 558 091	4 659 178	
Intressinõuded	1 019 410	883 903	135 507		
Ettemaksed	3 339	3 339			
Tulevaste perioodide kulud	2 869	2 869			
Muud makstud ettemaksed	470	470			
Kokku nõuded ja ettemaksed	15 206 852	5 854 076	4 693 598	4 659 178	

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

Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Ostjatelt laekumata arved	757 886	792 255	
Ostjatelt laekumata arved	757 886	792 255	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-325 531	0	
Kokku nõuded ostjate vastu	432 355	792 255	3
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded			
Ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistatud nõuded	-325 531	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded perioodi lõpuks	-325 531	0	

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Lõpetamata toodang	1 395 292	448 830
Lõpetamata kinnisvaraprojektid müügiks	1 395 292	448 830
Valmistoodang	1 744 977	2 601 287
Valmis kinnisvaraobjektid müügiks	1 744 977	2 601 287
Müügiks ostetud kaubad	1 311 396	850 890
Maa müügiks	1 311 396	850 890
Ettemaksed varude eest	6 630	0
Seadmed müügiks	6 630	0
Kokku varud	4 458 295	3 901 007

Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	603 165	0	531 646
Käibemaks	258 937	0	534 385	0
Üksikisiku tulumaks	0	8 070	0	5 761
Erisoodustuse tulumaks	0	253	0	97
Sotsiaalmaks	0	14 921	0	10 434
Kohustuslik kogumispension	0	910	0	618
Töötuskindlustusmaksed	0	1 137	0	854
Maamaks	233	0	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	259 170	628 456	534 385	549 410

Lisa 7 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10566458	AS Wolks	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0
11280161	OÜ Hotell Euroopa	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	0
40003881890	SIA Real Estate Vallikraavi Kinnisvara	Läti	Kinnisvaraarendus	100	100
12309984	OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus	Eesti	Kinnisvarahaldus	100	100
12728296	OÜ ITP Arendus	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100
12643393	OÜ Ümera 28	Eesti	Kinnisvaraarendus	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Müük	Muud muutused	31.12.2014
AS Wolks	945 892			-945 892	0
OÜ Hotell Euroopa	2 556		-2 556		0
SIA Real Estate Vallikraavi Kinnisvara	2 907			-61	2 846
OÜ Wipestrex Kinnisvaraarendus	2 556				2 556
OÜ ITP Arendus	0	2 500			2 500
OÜ Ümera 28	0	201 250			201 250
Kokku	953 911	203 750	-2 556	-945 953	209 152

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
OÜ ITP Arendus	100	30.09.2014	2 500
OÜ Ümera 28	100	03.12.2014	201 250

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
OÜ Hotell Euroopa	100	3 000	444

Tütarettevõtete aktsiad ja osad soetusmaksumuses kajastuvad ematettevõtte konsolideerimata bilansis.

31.12.2014 ühines ematettevõtja oma 100 %-lise tütarettevõtja AS-ga Wolks, AS Wolks lõppemine on kajastatud muudes muutustes summas 945 892 eurot.

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

Lisa 8 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
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	50
11537817	OÜ Krause Kinnisvara	Eesti	Kinnisvarahaldus	50	50
11203870	OÜ Loopealse Elamu	Eesti	Kinnisvarhaldus	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	31.12.2013	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
AS Baltlink-Valduse	296 492	15 723	312 215
OÜ Tomladen	6 253	-142	6 111
OÜ Ashley	0	0	0
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 028 626	129 530	1 158 156
OÜ Turu Ärimaja	158 187	20 960	179 147
OÜ Raadiku Arendus	0	0	0
OÜ Krause Kinnisvara	138 111	140 137	278 248
OÜ Loopealse Elamu	0	0	0
OÜ Kosemetsa	43 687	55 642	99 329
OÜ Ringi Haldus	0	0	0
OÜ Uusarendus	222 137	-91 088	131 049
OÜ Kooliarendus	0	124 910	124 910
Kokku	1 893 493	395 672	2 289 165

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

Bilansireal "Finantsinvesteeringud" on kajastatud ka OÜ Loopealse Arendus 11,11%-line osalus soetusmaksumusega 320 eurot.

Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	3 162 935	17 469 443	20 632 378
Akumuleeritud kulum	0	-2 202 788	-2 202 788
Jääkmaksumus	3 162 935	15 266 655	18 429 590
Amortisatsioonikulu	0	-388 116	-388 116
Ümberklassifitseerimised	680 983	1 866 192	2 547 175
Muud muutused	-284	0	-284
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

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 667 233	1 755 834
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-80 745	-73 883
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	13 334 000	0

Lisa 10 Kasutusrent (eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	1 667 233	1 755 834
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	992 472	889 112
1-5 aasta jooksul	3 798 868	3 682 500
Üle 5 aasta	8 288 043	8 950 993
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	7 754 352	17 557 275
Kokku	7 754 352	17 557 275

Lisa 11 Materiaalne põhivara

(eurodes)

						Kokku
	Transpordi- vahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012						
Soetusmaksumus	289 015	6 956	779 874	1 075 845		1 075 845
Akumuleeritud kulum	-157 806	-4 359	-295 967	-458 132		-458 132
Jääkmaksumus	131 209	2 597	483 907	617 713		617 713
Ostud ja parendused			5 013	5 013	4 482	9 495
Muud ostud ja parendused			5 013	5 013	4 482	9 495
Amortisatsioonikulu	-15 276	-2 318	-140 147	-157 741	-75	-157 816
Muud muutused	2 488		-2 488			
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		18 297	38 047		38 047
Amortisatsioonikulu	-16 681	-279	-110 008	-126 968	-896	-127 864
Müügid	-415		-116 725	-117 140		-117 140
Muud muutused	-64 416		64 416	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

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2014	2013
Masinad ja seadmed	2 333	0
Transpordivahendid	2 333	0
Muu materiaalne põhivara	116 000	0
Kokku	118 333	0

Lisa 12 Immateriaalne põhivara
(eurodes)

			Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	
31.12.2012			
Soetusmaksumus	0	2 317	2 317
Akumuleeritud kulum	0	-1 545	-1 545
Jääkmaksumus	0	772	772
Amortisatsioonikulu		-772	-772
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		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

Lisa 13 Laenukohustused

(eurodes)

	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				
	31.12.2013	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	2014
Laen omanikega seotud ettevõtetelt	13 985 852	13 985 852			3-5%	EUR	2014
Laen juriidiliselt isikult	6 585	6 585				EUR	2014
Lühiajalised laenud kokku	14 051 875	14 051 875					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	10 659 704	1 396 265	9 263 439		2,90-3,08%	EUR	2015-2016
Pikaajalised laenud kokku	10 659 704	1 396 265	9 263 439				
Kapitalirendikohustused kokku	4 791	2 571	2 220				
Laenukohustused kokku	24 716 370	15 450 711	9 265 659				

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

Lisa 14 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	310 594	310 594	
Võlad töövõtjatele	22 418	22 418	
Maksuvõlad	628 456	628 456	6
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	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	501 012	501 012	
Võlad töövõtjatele	24 113	24 113	
Maksuvõlad	549 410	549 410	6
Muud võlad	4 976 164	4 976 164	
Intressivõlad	2 976 136	2 976 136	
Dividendivõlad	2 000 000	2 000 000	
Muud viitvõlad	28	28	
Saadud ettemaksed	3 103	3 103	
Tulevaste perioodide tulud	3 103	3 103	
Intressivõlg SWAPI tehingust	59 134	59 134	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 112 936	6 112 936	

Lisa 15 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	8 078 081	9 163 441
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	2 019 520	2 435 851
Pangagarantiid, tagatised	1 208 968	781 691
Kokku tingimuslikud kohustused	11 306 569	12 380 983

AS Vallikraavi Kinnisvara on mõnede kinnistute soetamisel enampakkumise teel võtnud soetamisega kaasneva kohustuse hoonestada soetatud kinnistud tähtajaliselt. Kohustuste mittetäitmisel tasub AS Vallikraavi Kinnisvara leppetrahvi, kohustuste tähtaeg on 2015. aastal.

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Aktsiakapital	25 560	25 560
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus	63.90	63.90

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 728 755	2 677 739
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 728 755	2 677 739
Kokku müügitulu	2 728 755	2 677 739
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürile andmine ja käitus	1 667 233	1 755 834
Kinnisvara müük	1 025 825	882 322
Hoonestusprojektide arendus	18 612	25 102
Insenertegevus, tehniline nõustamine	3 870	2 803
Muud tegevused	13 215	11 678
Kokku müügitulu	2 728 755	2 677 739

Lisa 18 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-1 880	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-899 760	-816 407
Energia	-23 373	-20 722
Elektrienergia	-5 327	-4 590
Soojusenergia	-12 931	-10 172
Kütus	-5 115	-5 960
Alltöövõtutööd	-25 614	-19 267
Transpordikulud	-7 332	-6 891
Koolituskulud	-110	-453
Riiklikud ja kohalikud maksud	-12 756	-12 874
Tööjõukulud	-110 968	-108 818
Amortisatsioonikulu	-397 305	-528 181
Muud	-13 537	-12 050
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 492 635	-1 525 663

Lisa 19 Turustuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-9 262	-14 246
Energia	-788	-885
Kütus	-788	-885
Transpordikulud	-1 797	-1 466
Mitmesugused bürookulud	-1 086	-1 093
Tööjõukulud	0	-6 030
Reklaam	-16 852	-11 547
Muud	-296	-3 702
Kokku turustuskulud	-30 081	-38 969

Lisa 20 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2014	2013
Üür ja rent	-39 848	-48 921
Energia	-4 214	-3 953
Kütus	-4 214	-3 953
Transpordikulud	-2 906	-5 633
Mitmesugused bürookulud	-7 205	-7 357
Lähetuskulud	0	-72
Koolituskulud	-1 263	-413
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	-325 531	0
Tööjõukulud	-123 845	-107 603
Amortisatsioonikulu	-17 855	-18 522
Muud	-66 053	-30 669
Erisoodustuskulud	-4 890	-4 565
Konsultatsiooniteenused	-469 764	-3 942
Kokku üldhalduskulud	-1 063 374	-231 650

Lisa 21 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	2 374 872	0
Kasum materiaalse põhivara müügist	1 918	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	76 641	79 499
Muud	3	2 431 706
Kokku muud äritulud	2 453 434	2 511 205

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2014	2013
Riigilõiv	-4 035	-1 242
Lepingu garantiitasud	-12 444	-11 889
Muud	-139	-70
Kokku muud ärikulud	-16 618	-13 201

Lisa 23 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	-174 725	-165 624
Sotsiaalmaksud	-58 362	-55 171
Töötuskindlustusmaksed	-1 726	-1 655
Kokku tööjõukulud	-234 813	-222 450
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	10	9

Lisa 24 Intressikulud

(eurodes)

	2014	2013
Intressikulu laenudelt	-698 766	-667 055
Intressikulu kapitalirendilt	-87	-147
Arvestuslik kasum, kahjum intressimäära SWAP lepingust	0	-161 193
Muud intressikulud	-457	0
Kokku intressikulud	-699 310	-828 395

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	3	2
Intressitulu laenudelt	459 321	506 591
Dividenditulu	257 364	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	716 688	506 593

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2014		2013	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	1 000 000	265 823	0	0
Eesti	1 000 000	265 823	0	0
Kokku	1 000 000	265 823	0	0

Kontserni emaettevõttes on tulumaksuga maksustatud dividende välja makstud summas 537 086 eurot (tulumaks 142 769 eurot), finantsinvesteeringult laekunud dividende on väljamakstud summas 262 914 eurot (tulumaks 69 889 eurot).

2014. aasta lõpus on seoses tulumaksumäära muutumisel 21/79-lt 20/80-le korrigeeritud tulumaksukohustust summas 34 810 eurot.

Väljakuulutatud dividendide tulumaksust 265 823 kuulus tasumisele 161 124 eurot (summa vähenes laekunud dividendide tulumaksu ja tulumaksumäära muutuse võrra).

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014		31.12.2013	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	10 449 919	0	9 865 462	69 387
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 909 392	16 464 899	1 329 221	17 420 140

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

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	71 683	11 888	1 225 457	1 103 566	0	700 000
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 837 392	13 299	425 000	50 000	1 680 000	1 140 500

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2014	2013
Arvestatud tasu	48 237	44 854

Lisa 28 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Varad		
Käibevara		
Raha	6 655 668	360 948
Nõuded ja ettemaksud	6 727 216	5 373 506
Varud	4 086 309	3 901 007
Kokku käibevara	17 469 193	9 635 461
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	1 776 855	2 521 614
Nõuded ja ettemaksud	8 114 230	9 421 156
Kinnisvarainvesteeringud	7 622 180	7 095 803
Materiaalne põhivara	260 240	220 621
Kokku põhivara	17 773 505	19 259 194
Kokku varad	35 242 698	28 894 655
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	17 538 203	14 406 880
Võlad ja ettemaksud	6 570 051	7 441 997
Kokku lühiajalised kohustused	24 108 254	21 848 877
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	1 763 155	4 272 116
Kokku pikaajalised kohustused	1 763 155	4 272 116
Kokku kohustused	25 871 409	26 120 993
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 560	25 560
Kohustuslik reservkapital	3 195	3 195
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 890 299	1 223 435
Aruandeaasta kasum (kahjum)	452 235	1 521 472
Kokku omakapital	9 371 289	2 773 662
Kokku kohustused ja omakapital	35 242 698	28 894 655

Lisa 29 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2014	2013
Müügitulu	1 966 343	1 570 687
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 151 285	-1 040 725
Brutokasum (-kahjum)	815 058	529 962
Turustuskulud	-26 548	-35 590
Üldhalduskulud	-245 752	-221 997
Muud äritulud	9 720	5
Muud ärikulud	-16 566	-13 131
Kokku ärikasum (-kahjum)	535 912	259 249
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	444	0
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	1 269 973
Intressikulud	-179 904	-7 750
Muud finantstulud ja -kulud	256 907	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	613 359	1 521 472
Tulumaks	-161 124	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	452 235	1 521 472

Lisa 30 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2014	2013
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	535 912	259 249
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	119 940	100 394
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-1 918	0
Muud korrigeerimised	61	0
Kokku korrigeerimised	118 083	100 394
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	462 252	-450 314
Varude muutus	-185 302	-3 134 851
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-589 533	1 677 840
Makstud intressid	-193 006	-142 441
Makstud ettevõtte tulumaks	-89 605	0
Kokku rahavood äritegevusest	58 801	-1 690 123
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-19 750	-4 482
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 333	0
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-563 169	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-203 750	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3 000	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-10 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	1 270 973
Antud laenud	-887 125	-3 403 127
Antud laenude tagasimaksud	100 000	1 192 066
Laekunud intressid	220 284	599 581
Laekunud dividendid	257 364	0
Muud laekumised investeerimistegevusest	6 580 333	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	5 489 520	-354 989
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 940 000	2 680 000
Saadud laenude tagasimaksud	-1 391 029	-2 180 803
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-2 572	-2 475
Makstud dividendid	-800 000	0
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	0	-75
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	746 399	496 647
Kokku rahavood	6 294 720	-1 548 465
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	360 948	1 909 413
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 294 720	-1 548 465
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 655 668	360 948

Lisa 31 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2012	25 560	3 195	1 223 435	1 252 190
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 521 472	1 521 472
31.12.2013	25 560	3 195	2 744 907	2 773 662
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-2 521 295	-2 521 295
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			11 413 889	11 413 889
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013	25 560	3 195	11 637 501	11 666 256
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

Muude muutustena omakapitalis on 2014. aastal kajastatud:

- jaotamata kasumi vähenemine summas 1 720 510 eurot seoses emaettevõtja jagunemisega;

- jaotamata kasumi suurenemine summas 8 865 902 eurot seoses emaettevõtja ühinemisega 100 %-lise tütarettevõtja AS-ga Wolks.

Lisa 32. Erinevused investeringu bilansilise maksumuse ning kontserni osalusega investeringuobjektide omakapitalist vahel :

	Bilansiline maksumus	Osalus sidusettevõtte	
	31.12.2014	omakapitalis	Erinevused
AS Baltlink-Valduse	312 215	171 832	140 383
OÜ Tomladen	6 111	6 111	0
AS Ashley	0	-4 290	4 290
OÜ Ülemiste Ärimaja	1 158 156	1 816 079	-657 923
OÜ Turu Ärimaja	179 147	179 147	0
OÜ Raadiku Arendus	0	15 751 053	-15 751 053
OÜ Krause Kinnisvara	278 248	278 248	0
OÜ Loopealse Elamu	0	-6 107 477	6 107 477
OÜ Kosemetsa	99 329	197 694	-98 365
OÜ Ringi Haldus	0	-118 402	118 402
OÜ Uusarendus	131 049	-110 730	241 779
OÜ Kooliarendus	124 910	890 295	-765 385
Kokku	2 289 165	12 949 560	-10 660 395

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

2. AS Ashley erinevus summas 4 290 eurot tuleneb kajastamata kumulatiivsest kahjumist summas 4 290 eurot.

3. OÜ Ülemiste Ärimaja erinevus -657 923 eurot koosneb kahest summast: 271 861 eurot tuleneb vara väärtuse hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel ning -929 784 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Ülemiste Ärimaja OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil.

4. OÜ Raadiku Arenduse erinevus -15 571 053 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete korrigeerimisest summas - 19 798 223 eurot ja kajastamata kumulatiivsest kahjumist 4 063 281 .

5. OÜ Loopealse Elamu erinevus koosneb näitamata kahjumist summas 6 107 477 eurot.

6. OÜ Kosemetsa erinevus tuleneb omavahelise tehingu realiseerimata kasumist summas 98 365 eurot.

7. OÜ Ringi Haldus erinevus summas 118 249 eurot tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel summas 24 254 eurot ja näitamata kahjumist summas 94 148 eurot.

8. OÜ Uusarendus erinevus summas 241 779 eurot tuleneb vara hindamisest õiglasesse väärtusesse sidusettevõtte soetamisel.

9. OÜ Kooliarendus erinevus summas -765 385 eurot tuleneb: 777 151 eurot tuleneb arvestuspõhimõtete erinevuse korrigeerimisest: Kooliarendus OÜ näitab oma aruandes kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuse meetodil ja summas - 11 766 näitamata kahjumist.

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

	31.12.2014		31.12.2013	
	Laenuõuded	Laenukohustused	Laenuõuded	Laenukohustused
Sidusettevõtjad	9 521 648	59 438	9 083 976	59 438
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	1 780 056	13 065 574	1 240 428	13 985 852

	31.12.2014		31.12.2013	
	Intressinõuded	Intressikohustused	Intressinõuded	Intressikohustused
Sidusettevõtjad	928 272	11 119	780 566	9 039
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	128 790	3 399 325	85 491	2 961 586

	2014		2013	
	Intressitulu	Intressikulu	Intressitulu	Intressikulu
Sidusettevõtjad	357 534	2 080	374 717	22 988
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	42 552	456 624	35 533	440 849

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: 29.06.2015

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK RENDEL	Juhatuse liige	29.06.2015

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilansi seisuga 31.12.2014, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud käesolevale aruandele.

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.

Vandeauditiitori 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 arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor 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 auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistel osades õiglaselt aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Rein Ruusalu

Vandeauditiitori number 261

PKF Estonia OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 12

Pärnu mnt 141, Tallinn

29.06.2015

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (registrikood: 10051688) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
REIN RUUSALU	Vandeaudiitor	29.06.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 237 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 831 869
Kokku	10 069 034
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	8 069 034
Kokku	10 069 034

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1025825	52.17%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	906511	46.10%	Ei
Hoonestusprojektide arendus	41101	18612	0.95%	Ei
Sõiduautode ja väikebusside (täismassiga alla 3,5 t) rentimine ja kasutusrent	77111	10800	0.55%	Ei
Ehituslik insener-tehniline projekteerimine ja nõustamine	71121	3870	0.20%	Ei
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	725	0.04%	Ei

Sidevahendid

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