

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2022

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2022

**ärinimi:** Osaühing ESS KINNISVARA

**registrikood:** 10088800

**tänava nimi, maja number:** Rotermanni tn 8

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10111

**telefon:** +372 6264200

**faks:** +372 6264201

**e-posti address:** info@usinvest.eu

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Muud nõuded	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	14
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Intressitulud	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 18 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditiitori aruanne	18

## Tegevusaruanne

### Üldine majanduskeskkond

Lõppenud aasta neljandas kvartalis langes Eesti SKP püsivhinnas ligikaudu kolm protsenti. Esmakordselt Eesti statistikaameti ajaloos andis statistikaamet välja sisemajanduse koguprodukti (SKP) kiirhinnangu, mille järgi oleks 2022. aastal Eesti majandus langus kokku umbes 0,3 protsenti ehk jäädes suuresti samale tasemele, mis oli aasta tagasi.

Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertsbankade väljastatud ettevõtete laene, oli veel eelmise aasta juuni alguses negatiivne, kuid praeguseks on tõusnud juba 2,739%-ni. See tõstab paljude ettevõtete kohustusi märgatavalt.

### Ettevõtte majandustegevus

Ettevõttele kuulub hoonestamata kinnistu aadressil Järve 34a. Kinnistuosal on ehitusõigus 2 ärihoone ehitamiseks (suletud brutopind kokku 7 540 m<sup>2</sup>).

2022. aasta lõppes 445 555 eurose kasumiga (2021 a.: 189 039 eurose kasumiga). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus bilansipäeva seisuga oli 1 300 000 eurot (2021 a.: 1 040 000 eurot). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte kasutanud oma ettevõttesiseseid vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Õiglase väärtuse arvutamisel on tuginetud võrreldavatele turutehingutele.

ESS Kinnisvara OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti sisse teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

<b>Peamised suhtarvud</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Müügitulu (tuh. eurot)	0,325	0
Puhaskasum (tuh. eurot)	445,6	189,0
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,06	6,07
ROA	3,6%	1,6%
ROE	6,0%	2,7%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku \* 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku \* 100

Järgmisel aastal keskendutakse jätkuvalt ettevõtte bilansi jäänud kinnisvarainvesteeringu arendamisele – projekteerimisele, et ehitada kinnistule uus ärihoone.

### Sotsiaalne vastutus ja peamiste riskide kirjeldus

Ettevõtte põhitegevusala on kinnisvaraarendus. Lisaks ärilistele aspektidele püüame saavutada maksimaalse positiivse tulemuse järgmistes valdkondades:

- üldplaneering ja elukeskkonna kujundamine;
- arhitektuurne lahendus kui kõige pikaajalisema toimega inimesi mõjutav vorm;
- ruumiplaneering;
- ehituskvaliteet ja kasutuskulude optimeerimine: meie huvi on arendada pikaajalise kasutusväärtusega tooteid, mis kestaksid põlvest põlve.

Oma igapäevatoos lähtume keskkonnasäästlikkuse põhimõtetest, kasutades eeskätt digitaalseid võimalusi: digialkirja, digitaalset arhiveerimist ning büroosisest andmetöötlust ilma füüsiliste andmekandjateta.

Oma igapäevategevuses peab ettevõtte arvestama erinevate finantsriskidega. Olulisemad riskid on tururisk (hõlmab intressiriski ja valuutariski), krediidirisk, likviidsusrisk ja omakapitali risk. Aruande koostamise seisuga ei oma ükski nimetatud riskidest olulist mõju. Riskijuhtimine tugineb seadustest,

regulatsioonidest ja finantsaruandluse standarditest tulenevatele nõuetele, samuti kontserni sisemistele regulatsioonidele ning hea tava põhimõtetele. Finantsriskide juhtimise eest vastutab kontsernis finantsosakond. Finantsosakond jälgib pidevalt ettevõtte rahapositsioone ja projektsioone. Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes ja finantskohustused on fikseeritud intressimääraga, mistõttu intressiriskide maandamise vajadus puudub. Ettevõtte majandustegevus ei ole olulises osas tsükliline ega hooajaline.

Martin Kolga  
Juhatuses liige  
*/allkirjastatud digitaalselt/*

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	256 749	73 814	
Nõuded ja ettemaksud	27 005	23 322	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>283 754</b>	<b>97 136</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	10 820 000	10 820 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 300 000	1 040 000	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>12 120 000</b>	<b>11 860 000</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>12 403 754</b>	<b>11 957 136</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 000 000	0	6
Võlad ja ettemaksud	17 075	16 012	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>5 017 075</b>	<b>16 012</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	5 000 000	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>5 017 075</b>	<b>5 016 012</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 823	127 823	9
Ülekurss	278 016	278 016	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 522 503	6 333 464	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	445 555	189 039	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>7 386 679</b>	<b>6 941 124</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>12 403 754</b>	<b>11 957 136</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	325	0	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 104	-4 104	12
<b>Brutokasum (-kahjum)</b>	<b>-3 779</b>	<b>-4 104</b>	
Üldhalduskulud	-16 646	-8 690	13
Muud äritulud	259 100	33 081	11
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>238 675</b>	<b>20 287</b>	
Intressitulud	519 380	214 190	16
Intressikulud	-312 500	-42 888	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	-2 550	17
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>445 555</b>	<b>189 039</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>445 555</b>	<b>189 039</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

ESS Kinnisvara OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

ESS Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruanne on koostatud lähtuvalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetest.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st. päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

### Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

### Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusmärgiga.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eelmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleliolevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

### Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

### Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevat kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurus hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

### Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade, müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

### Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimiselt. Alates 2019. aastast on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel.



Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud aastaaruande lisades.

### Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ESS Kinnisvara OÜ (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

\* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

\* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

### Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2022 ja aruande koostamise kuupäeva 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 aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7	7	0	
Ostjatelt laekumata arved	7	7	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 363	1 363	0	3
Laenunõuded	10 820 000	0	10 820 000	18
Muud nõuded	25 635	25 635	0	
Intressinõuded	25 635	25 635	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10 847 005</b>	<b>27 005</b>	<b>10 820 000</b>	

  

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	448	448	0	3
Laenunõuded	10 820 000	0	10 820 000	18
Muud nõuded	22 874	22 874	0	
Intressinõuded	22 874	22 874	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10 843 322</b>	<b>23 322</b>	<b>10 820 000</b>	

Seisuga 31.12.2022 oli laenunõue emattevõttele summas 10 820 000 eurot. Laenu alusvaluuta on euro, intressimäär 4,8% ja tagastamise tähtaeg 30.06.2025.

Seisuga 31.12.2022 oli emattevõttele laenult arvestatud intresside nõue summas 25 635 eurot (2021 a.: 22 874 eurot).

## Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	1 363	448
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>1 363</b>	<b>448</b>

## Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressinõuded	25 635	25 635	0	2
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>25 635</b>	<b>25 635</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressinõuded	22 874	22 874	0	2
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>22 874</b>	<b>22 874</b>	<b>0</b>	

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
<b>31.12.2020</b>	1 000 000
Ostud ja parendused	6 919
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	33 081
<b>31.12.2021</b>	1 040 000
Ostud ja parendused	900
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	259 100
<b>31.12.2022</b>	1 300 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 104	4 104

Ettevõtte omab kinnistut aadressil Järve 34a, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.2022 on 1 300 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte kasutanud nii oma ettevõttesiseseid vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste kui ka välis spetsialiste. Õiglase väärtuse arvutamisel on tuginetud võrreldavatele turutehingutele.

Kinnisvarainvesteeringuga seotud informatsiooni on järgmistes lisades:

üüritulud - lisa 10;

otsesed haldamiskulud - lisa 12;

kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest - lisa 11;

kinnisvarainvesteeringu soetamisega seotud laenukohustused - lisa 6.

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Laen	5 000 000	5 000 000			6,25% + 6 kuu EURIBOR	EUR	15.12.2023
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>					
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>					
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	5 000 000	0	5 000 000		6,25% + 6 kuu EURIBOR	EUR	15.12.2023
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>				
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>				

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Maa	1 300 000	1 040 000
<b>Kokku</b>	<b>1 300 000</b>	<b>1 040 000</b>

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	2 597	2 597	
Muud võlad	14 478	14 478	
Intressivõlad	13 441	13 441	
Muud viitvõlad	1 037	1 037	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>17 075</b>	<b>17 075</b>	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	1 534	1 534	
Muud võlad	14 478	14 478	
Intressivõlad	13 441	13 441	
Muud viitvõlad	1 037	1 037	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>16 012</b>	<b>16 012</b>	

## Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 574 446	5 218 002
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	1 393 612	1 304 501
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>6 968 058</b>	<b>6 522 503</b>

## Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	127 823	127 823
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2022 oli 127 823 eurot.		

## Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	325	0
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>325</b>	<b>0</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>325</b>	<b>0</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	325	0
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>325</b>	<b>0</b>

## Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	259 100	33 081
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>259 100</b>	<b>33 081</b>

## Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Maamaks	4 104	4 104
Kindlustus	0	0
Muud kinnisvara hooldus- ja remondikulud	0	0
<b>Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b>	<b>4 104</b>	<b>4 104</b>

## Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tugiteenused	8 886	6 490	18
Muud üldhalduskulud	1 162	2 200	
Projektijuhtimise teenus	6 598	0	
<b>Kokku üldhalduskulud</b>	<b>16 646</b>	<b>8 690</b>	

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ega eelneval perioodil ettevõtte palgal töötajaid ei olnud. Kõik ettevõtte tegevuseks vajalikud teenused (nt: kinnisvara haldamisega seotud tegevused, raamatupidamise- ja juhtimisteenus jm teenused) ostab ettevõtte sisse teenustena teistelt ettevõtetelt.

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	312 500	42 888
<b>Kokku intressikulud</b>	<b>312 500</b>	<b>42 888</b>

## Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	519 360	214 188	18
Intressitulud pangakontolt	20	2	
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>519 380</b>	<b>214 190</b>	

## Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud finantskulud	0	-2 550
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>0</b>	<b>-2 550</b>

## Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Emaettevõtja	25 635	22 874
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>25 635</b>	<b>22 874</b>
<b>Võlad ja ettemaksed</b>		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	527	1 532
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>527</b>	<b>1 532</b>

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
<b>Nõuded ja ettemaksed</b>		
Emaettevõtja	10 820 000	10 820 000
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>10 820 000</b>	<b>10 820 000</b>

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	5 733 125	10 820 000	5 733 125	10 820 000	214 188
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>5 733 125</b>	<b>10 820 000</b>	<b>5 733 125</b>	<b>10 820 000</b>	<b>214 188</b>

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	10 820 000	0	0	10 820 000	519 360
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>10 820 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 820 000</b>	<b>519 360</b>

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	8 873	6 490
<b>Kokku ostetud</b>	<b>8 873</b>	<b>6 490</b>

Nõuded emaettevõtja vastu summas 10 845 635 (2021 a.: 10 842 874) eurot koosnevad laenuintressi nõudest summas 25 635 (2021 a.: 22 874) eurot ja antud laenust 10 820 000 (2021 a.: 10 820 000) eurot - lisad 2, 4. Antud laenult arvestati intressitulu 519 360 (2021 a.: 214 188) eurot - lisa 16.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele osteti aruandeaastal tugiteenust summas 8 873 (2021 a.: 6 490) eurot - lisa 13. Kohustused samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele ostetud tugiteenuste eest olid 527 (2021 a.: 1 532) eurot.

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.



## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.03.2023

**Osaühing ESS KINNISVARA (registrikood: 10088800) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KOLGA	Juhatuse liige	22.03.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ ESS Kinnisvara osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ ESS Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõtet sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusel.

## Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

## Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeauditor nr 178  
Grant Thornton Baltic OÜ  
Tegevusluba nr 3  
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn  
22. märts 2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

Osühing ESS KINNISVARA (registrikood: 10088800) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	22.03.2023

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 522 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	445 555
<b>Kokku</b>	<b>6 968 058</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 968 058
<b>Kokku</b>	<b>6 968 058</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 522 503
Aruandeaasta kasum (kahjum)	445 555
<b>Kokku</b>	<b>6 968 058</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 968 058
<b>Kokku</b>	<b>6 968 058</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	325	100.00%	Jah

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
Faks	+372 6264201
E-posti aadress	info@usinvest.eu