

AS U.S. INVEST

2011.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi:	AS U.S. Invest
Äriregistri kood:	10560792
Aadress:	Rotermanni 8, Tallinn 10111
Telefon:	6 264 600
Faks:	6 264 601
E-post:	usinvest@usinvest.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2011
Majandusaasta lõpp:	31.12.2011
Juhatuse liikmed:	Tarmo Keskküla, Jaanika Merilo, Martin Ühtegi
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus.

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1. Müügitulu	11
Lisa 2. Muud äritulud	11
Lisa 3. Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 4. Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 5. Tööjõukulud	12
Lisa 6. Kulum	12
Lisa 7. Muud ärikulud	12
Lisa 8. Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 9. Tulumaks	13
Lisa 10. Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 11. Varud	13
Lisa 12. Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 13. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	15
Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	17
Lisa 15. Informatsioon 2011 toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted	18
Lisa 16. Muud aktsiad ja väärtpaberid	18
Lisa 17. Väljastatud laenud	19
Lisa 18. Muud pikaajalised nõuded.....	20
Lisa 19. Materiaalne põhivara	21
Lisa 20. Immateriaalne põhivara	22
Lisa 21. Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 22. Laenukohustused	23
Lisa 23. Kapitalirent.....	24
Lisa 24. Kasutusrent.....	24
Lisa 25. Laenud ja võlakirjad	25
Lisa 26. Muud pikaajalised kohustused	26
Lisa 27. Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 28. Võlgnevus töövõtjatele.....	27
Lisa 29. Maksud	27
Lisa 30. Sihtfinantseerimine.....	28
Lisa 31. Eraldised.....	28
Lisa 32. Aktsiakapital.....	28
Lisa 33. Potentsiaalsed kohustused	28
Lisa 34. Laenude tagatised ja panditud varad	29
Lisa 35. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine	29
Lisa 36. Tehingud seotud osapooltega	30
Lisa 37. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta	31

TEGEVUSARUANNE

U.S. Invest AS-i põhitegevusalaks on investeerimine ja investeeringute haldamine, sealhulgas juhtimisteenuste osutamine. Oleme oma tütar- ja sidusettevõtete kaudu aktiivselt tegutsemas Eestis, Lätis ja Venemaal.

U.S. Invest AS-i investeeringud on suunatud peamiselt kolme valdkonda:

- (i) teenindusäri (kinnisvara haldamine ja koristamine, tervishoiuteenused, päästeteenused ning haridusteenused);
- (ii) kinnisvara (kinnisvara arendamine ja rentimine, ehitus);
- (iii) energeetika.

Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid

Üldise majanduslanguse ja pingeliste finantsturgude taustal Euroopas on põhilised koduturud nii Eestis kui Lätis mõõdukalt kasvanud. Aktiivsuse kasvu kõigis valdkondades ootame ka järgnevalt aastalt.

Kontserni kasumlikkus ja käive on sõltuvad majanduse konjunktuurist. Pikas perspektiivis on kontserni riskitase siiski madalam tänu investeeringute jaotumisele erineva majandustsükliga piirkondade vahel ning majanduse tsüklilisuse suhtes erineva tundlikkusega valdkondade vahel. Tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud on minimaalsed. Samuti ei ole kontserni majandustegevus olulises osas tsükliline ega hooajaline.

Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes. Küll on valdav osa kontserni finantskohustusi ujuva intressimääraga ja maandamata intressiriskiga, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade muutus võib kaasa tuua intressikulude kasvu või languse.

Konsolideerimisgrupp

2011 aasta lõpus kuulus kontserni lisaks emaettevõttele 40 tütaretevõtet ja 10 sidusettevõtet. Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2011. aastal toimunud muudatused on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 13. Eeldatavaid olulisi muudatusi konsolideerimisgrupis, samuti selle finantsseisundit või majandustulemust mõjutavaid sündmusi aruande koostamise ajal ette näha ei ole. Konsolideeriva üksuse ja konsolideerimisgrupi investeerimis- ning finantseerimisstrateegia, finantseerimisstruktuur, riskide maandamise poliitika ja likviidsus arenevad koos ettevõttega. Otsustavaid muudatusi nendes valdkondades ei planeerita, kuid majanduskeskkonna edasisel muutumisel ei ole need ka välistatud. Kontsern kavatseb jätkata senist dividendipoliitikat, juhinduda seejuures igaaastasest majandustulemusest.

2011. aasta olulisemad sündmused

Energeetikasektoris jätkus energia müügitegevus 2010. aastal valminud tütaretevõttele Tallinna Prügilagaas OÜ kuuluvas, Jõelähtme vallas asuvas, prügilagaasil töötavas koostootmisjaamas.

Teenindussektoris suurendati Tondi Tennisekeskuse AS osakapitali vähemusosa (6,4%) moodustamiseks. Ukraina turvaettevõtete struktuuri reorganiseerimise käigus võõrandati osalus Ukraina turvaettevõttes UN Security OOO. Venemaal puhastusteenuseid pakkuvas ettevõttes Novõi Dom OOO võõrandas kontsern 20% osaluse. Tondi Tennisekeskuses jätkus ehitustegevus, käive kasvas nii tenniseväljakute efektiivsemast väljaüürimisest kui pindade välja rentimisest kolmandatele osapooltele. U.S Investi tüharetevõtte Karell Kiirabi jätkas kiirabiteenuse osutamist Tallinna piirkonnas.

Kinnisvarasektoris oli 2011. aastal näha taas huvi kasvu just elamis- ja büroopindade osas. Siiski suuremahulisi projekte ei algatatud peamiselt finantseerimisvõimaluste piiratud võimalustest tingituna. Mõõdukad kasvud üüritegevuses tulenesid vakantsuse vähenemisest ja üürihindade tõusust. Olulist mõju kontserni finantstulemusele avaldas ehitussektorist väljumine, kus võõrandati osalused KMG Ehituse AS-s ja KMG Inseneriehituse AS-s. Tehingutega seoses sai kontsern kahjumit 3 997 tuhat eurot.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2012. aastal prognoosib U.S. Invest AS mõningast aktiivsuse kasvu kõigis tegevusvaldkondades. Ettevõtte on aruande esitamise hetkeks alustanud uue hoone arendusprojektiga Tallinnas, Rotermanni Kvartalis ja kavatseb lõpule viia Tondi Tennisekeskuse ehituse.

2011. aasta majandustulemuste kommentaar

Kontserni majandustulemuseks kujunes 2011. aastal 5 227 tuh euro suurune kahjum, mis on olulises osas tingitud ühekordsetest või erakorralistest tehingutest investeeringutega tütaretevõtetesse (kahjum 3 223 tuh eurot). Samas, ärikasumi tasemel on kontserni kahjum võrreldes 2010 aastaga vähenenud 2 394 tuh euro võrra.

Peamised suhtarvud

Suhtarv	2011		2010		Arvutamise alus
	kontsern	emaettevõte	kontsern	emaettevõte	
Puhaskasumi marginaal	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	148%	Aruandeaasta puhkasum / Äritulud
Omakapitali tootlikkus (ROE)	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital
Varade tootlikkus (ROA)	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	0,5%	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht
Võõrkapitali osakaal koguvarades	72%	132%	68%	128%	Kohustused kokku / Varade maht
Lühiajaliste varade kattekordaja	1,2	0,1	0,9	0,2	Käibevara / Lühiajalised kohustused

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE**

Äritulud	Lisa	2011	2010
Müügitulu	1	12 147 354	34 378 504
Muud äritulud	2	1 768 785	2 244 214
Kokku äritulud		13 916 139	36 622 718
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3	-3 037 378	-19 452 038
Mitmesugused tegevuskulud	4	-1 922 771	-2 813 181
Tööjõukulud	5	-4 530 961	-6 768 503
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-1 103 526	-1 158 019
Muud ärikulud	7	-3 512 708	-9 015 954
Kokku ärikulud		-14 107 345	-39 207 695
Ärikasum		-191 206	-2 584 977
Finantstulud ja kulud	8	-4 850 821	355 966
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-5 042 027	-2 229 010
Tulumaks	9	-184 918	94 206
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-5 226 946	-2 134 804
Sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		-5 192 770	-3 605 431
Vähemusomanike osa puhaskasumist		-34 176	1 470 627

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	2011	2010
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-5 226 946	-2 134 804
Muu koondkasum (-kahjum)		
Realiseerumata kursivahed	371 402	61 387
Aruandeaasta muu koondkasum (-kahjum)	371 402	61 387
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-4 855 543	-2 073 417
Sh. Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	-4 821 367	-3 544 044
Vähemusomanike osa koondkasumist	-34 176	1 470 627

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS

Aktiva	Lisa	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara			
Raha		475 106	1 109 025
Nõuded ja ettemaksed	10	9 651 637	25 143 126
Varud	11	32 888 276	28 308 086
Müügiootel põhivara			44 738
KOKKU KÄIBEVARA		43 015 018	54 604 974
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	12	33 160 423	36 866 218
Kinnisvarainvesteeringud	21	56 999 786	57 230 813
Materiaalne põhivara	19	16 586 473	15 691 694
Immateriaalne põhivara	20	119 398	123 091
KOKKU PÕHIVARA		106 866 080	109 911 816
KOKKU AKTIVA		149 881 098	164 516 791
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	22, 23, 25	27 588 752	47 051 034
Võlad ja ettemaksed	27	8 071 320	10 445 607
Sihtfinantseerimine	30	123 619	95 938
Lühiajalised eraldised	31	25 667	1 519 881
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		35 809 357	59 112 460
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	22, 23, 25	69 448 053	50 682 860
Muud pikaajalised kohustused	26	461 131	361 029
Sihtfinantseerimine	30	2 093 542	1 726 878
KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED		72 002 726	52 770 768
KOKKU KOHUSTUSED		107 812 083	111 883 227
Omakapital			
Vähemusosalus		332 441	4 926 345
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital	32	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital		1 169 583	1 169 583
Muud reservid ja realiseerumata kursivahed		269 500	-101 903
Jaotamata kasum (kahjum)		28 601 661	34 943 707
KOKKU OMAKAPITAL		42 069 015	52 633 563
KOKKU PASSIVA		149 881 098	164 516 791

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2011	2010
Ärikasum		-191 206	-2 584 977
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum (+)	6	1 103 526	1 158 019
Kasum/kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest (-/+)	2, 6, 7	-5 973	-191 225
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (-/+)	21	-432 732	2 760 174
Kasum/kahjum finantsinvesteeringutelt (+/-)		-2 669 517	-1 259 901
Muud finantstulud ja kulud		-1 592 283	-1 657 422
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (-/+)		4 677 365	3 155 014
Varude muutus (-/+)		-4 535 452	2 680 323
Äritegevusega seotud kohustuste muutus (+/-)		-3 334 791	-12 085 198
Muud korrigeerimised (+/-)		2 676 445	-576 763
Ettevõtte tulumaks		-184 918	94 206
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		-4 489 535	-8 507 750
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute müük	21		293 994
Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja parendused	21	-188 401	-1 194 514
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	19, 20	14 668	292 670
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	19, 20	-2 043 764	-558 266
Sidusettevõtete müük	14		7 484 329
Sidusettevõtete soetamine	14	-1 400	-600 112
Tütarettevõtete müük	13	23 450	51
Tütarettevõtete soetamine	13, 15		-12 782
Antud laenude tagasimaksed	17	6 287 436	2 997 081
Antud laenud	17	-490 922	-1 139 091
Teenuste kontsessioonilepingud, intressitulu	35	2 700 504	2 719 554
Muud intressitulud		958 058	256 635
Muud finantsinvesteeringutega seotud rahavood (+/-)			417 017
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		7 259 629	10 956 565
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Arvelduskrediidi muutus (+/-)		-301 753	567 706
Võlakirjade emiteerimine			494 379
Võlakirjade lunastamine			-6 209 379
Saadud laenud		1 309 413	6 539 843
Saadud laenude tagasimaksed		-927 932	-4 991 275
Intressikulu		-3 552 731	-3 352 996
Sihtfinantseerimine		404 852	1 918 753
Makstud dividendid		-191 500	-723 991
Muud finantseerimisteggevusega seotud rahavood (+/-)		-515 765	1 500 444
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-3 775 416	-4 256 517
RAHAVOOD KOKKU		-1 005 322	-1 807 702
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		1 109 025	2 855 340
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-1 005 322	-1 807 702
Realiseerumata kursivahed (+/-)		371 402	61 387
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		475 105	1 109 025

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aksia-kapital	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			KOKKU	Vähemusosalus	
		Kohustuslik reserv-kapital	Reali-seerumata kursivahed	Jaotamata kasum		KOKKU	
31.12.2009	11 695 832	1 169 583	-161 204	39 149 268	51 853 478	3 455 462	55 308 941
Aruandeperioodi koondkasum			61 387	-3 605 431	-3 544 044	1 470 627	-2 073 417
Välja kuulutatud dividendid				-639 116	-639 116		-639 116
Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete vähemusosa						256	256
Muud muudatused omakapitalis	-1		-2 086	38 987	36 900		36 900
31.12.2010	11 695 831	1 169 583	-101 903	34 943 707	47 707 218	4 926 345	52 633 563
Aruandeperioodi koondkasum			371 402	-5 192 770	-4 821 367	-34 176	-4 855 543
Välja kuulutatud dividendid				-640 000	-640 000		-640 000
Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete vähemusosa						-4 558 259	-4 558 259
Muud muudatused omakapitalis				-509 277	-509 277	-1 469	-510 745
31.12.2011	11 695 831	1 169 583	269 500	28 601 661	41 736 574	332 441	42 069 015

Kommentaar:

Muud muudatused omakapitalis tulenevad ühise kontrolli all toimunud äriühenduste mõjust eelmiste perioodide kasumile (vt. ka Lisa 15).

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Käesolevas lisas on kirjeldatud ainult arvestuspõhimõtted, mille osas Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ) võimaldab valida mitme erineva meetodi vahel või mida RTJ detailselt ei reguleeri, kuid millel on oluline mõju aruandele (RTJ 1, p.101). Ülejäänud osas on raamatupidamise aruande ja selle lisade koostamisel lähtutud Eesti heast raamatupidamistavast (st vastavat valdkonda reguleerivas RTJ-s sätestatud põhimõtetest).

Koostamise alused

AS-i U.S. Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast.

AS U.S. Invest arvestusvaluutaks (RTJ 1, p.84) ja raamatupidamise aastaaruande esitusvaluutaks (RTJ 1, p.86) on euro. Aruande esitusviis on täiseurodes. Aruandes sisalduvate tabelite kirjaõildis on liidetavad esitatud ümardatuna, ilma komakohtadeta. Seetõttu võib aruannete summeerimisel esineda näilisi ja väheolulisi (1-2 eurot) erinevusi – näit. tehe $2,4+2,3=4,7$ esitusviisiks kujuneb $2+2=5$. Komakohti arvestades on summad korrektõsed.

AS U.S. Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse (RPS) lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. (RTJ 2, p.22). Kulukirjed on selguse huvides esitatud läbivalt miinusmärgiga (RTJ 2, lisa 2).

Informatsioon emattevõtte põhiaruannete kohta

Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale (RPS §30 (2)) on konsolideeritud aruande lisades avaldatud info konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta (vt. lisa 37).

Emattevõtte konsolideerimata põhiaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. AS U.S. Invest emattevõtte põhiaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on ema- ja tütarettvõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Tütarettvõtted on konsolideeritud rida-realt, elimineerides täielikult ema- ja tütarettvõtete omavahelised sisekäibed ning saldod ja realiseerimata kasumite ja kahjumite mõju.

Tütarettvõtted

Tütarettvõteteks loetakse ettevõtted, kus emattevõtte osalus on suurem kui 50% ja milles kontõern aruandeperioodil omas sisulist kontrolli ettevõtte tegevuse üle.

Sidusettevõtted

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, kus kontõern omab 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest ja kus kontõern omas aruandeperioodil olulist mõju ettevõtte tegevusele. Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Välisvaluutapõhised tehingud

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult eurodesse Euroopa Keskõpanga kursi järgi. Valuutapõhised bilansikirjed on ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Põnga valuutakursi järgi. Valuutapõhised tulud ja kulud on ümber hinnatud perioodi kaalutud keskmise kursi alusel (RTJ 1, p.89).

Raamatupidamise aastaaruanne ja selle lisad

Raamatupidamise aastaaruande ja selle lisade koostamisel on lähtutud vastavat valdkonda reguleerivas RTJ-s sätestatud põhimõtetest.

Juhtudel, kui RTJ lubab valida mitme erineva meetodi vahel on kasutatud järgmiseid meetodeid:

- Finantsinvesteeringud aktsiatesse (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mida kajastatakse konsolideeritult või kapitaliosaluse meetodil) on bilansis hinnatud lähtudes nende soetusmaksumusest, sest antud finantsinvesteeringute õiglane väärtus ei ole juhatuse hinnangul usaldusväärselt mõõdetav (RTJ 3, p. 41).
- Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud nende õiglasest väärtusest (RTJ 6, p.16).
- Tulud ja nõuded (tellijatelt saadaolevad summad) olulisemate kinnisvaraarendus- ja ehitusobjektide osas on kajastatud valmidusastme meetodil, ülejäänud tulud teenustest on kajastatud pärast nende osutamist (RTJ 10, p.22 ja p.26).
- Varud kajastatakse nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit (RTJ 4, p.15).
- Sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil (RTJ 12, p.16 ja 17)
- Tehingud vähemusosanikega kajastatakse lähtuvalt emaettevõtte arvestuskontseptsioonist (RTJ 11, Lisa 4).

Juhtudel kui arvestuspõhimõtted ei ole heas raamatupidamistavas detailselt reguleeritud, kuid neil on oluline mõju aruande mõistmiseks, on juhtkond lähtunud järgmistest põhimõtetest:

- Ostjatelt laekumata arved ja kõik muud nõuded (sh. antud laenud) on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded, mille laekumine on hinnatud ebatõenäoliseks, on kantud aruandeperioodi kuludesse.
- Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud ettevõtte välistelt sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle objekti lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m² hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real.
- Kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud objektid ja neile tehtud kulutused kajastatakse soetusmaksumuses bilansikirje „Varud” koosseisus eraldi real „Kinnisvara arendusobjektid”. Kulutusteks, mis lülitatakse kinnisvaraarendusobjekti soetusmaksumusse, loetakse muuhulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse arendusobjekti soetusmaksumusesse arvates ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni. Olulisemate varaobjektide osas võrreldakse nende soetusmaksumust õiglase väärtusega ja vajadusel (kui viimane on soetusmaksumusest väiksem) hinnatakse need alla õiglasele väärtusele (neto realiseerimisväärtusele). Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real.
- Müügiks soetatud kunstiväärtused on kajastatud soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses juhul kui viimane osutub madalamaks.
- Kontserni tütarettevõtte Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud teenuse kontsessioonikokkuleppe kajastamisel on lähtutud RTJ 17 toodud nõuetest. Vastavalt juhendile kajastatakse ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis ärikuluna lähtudes valmidusastme meetodist. Kuna ettevõttel on tingimusteta õigus saada Tallinna linnalt ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse eest

raha, kajastatakse seda nõudeõigust finantsvarana korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

- Materiaalse põhivarana kajastatakse üldjuhul varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja soetusmaksumus ületab 1000€. Vajadusel võivad kontserni ettevõtted rakendada ka madalamat soetusmaksumuse määra. Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:
 - hooned ja ehitised 10 - 25 aastat
 - masinad ja seadmed 2 - 10 aastat
 - muu materiaalne põhivara 2 - 10 aastat
- Monetaarsed varad ja kohustused on bilansis kajastatud lühiajaliste nõuete ja kohustustena selles osas, mille tasumistähtaeg saabub bilansipäevast alates 12 kuu jooksul. Ülejäänud osas on monetaarsed varad ja kohustused bilansis kajastatud pikaajaliste varade ja kohustuste koosseisus.
- Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid ja osalused, mida kavatakse müüa või mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Antud vara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel.
- Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.
- Äriühendusi sõltumatute osapoolte vahel kajastatakse ostumeetodil (RTJ 11, p.17-50). Äriühendusi ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil (RTJ 11, p.51-64).
- Informatsiooni esitamiseks tehtav töö ja kulutused peavad olema kooskõlas selle informatsiooni olulisusega aruande tarbijale. Väheolulist infot on kajastatud lihtsustatult (otstarbekuse printsiip).
- Majandusaasta aruande lisades on avaldatud kogu täiendav informatsioon, mis on nõutav ja juhtkonna hinnangu kohaselt oluline põhiaruannete mõistmiseks. Varad, kohustused ja tehingud, milliste kohta lisasid koostatud ei ole, ettevõttel kas puuduvad täielikult või ei ole juhtkonna hinnangu kohaselt olulised.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Seoses Eestis kehtiva ametliku vääringu muutumisega on alates 01.01.2011 ettevõtte arvestus- ja esitusvaluutaks Eesti krooni asemel euro. Eesti kroonides esitatud varasemate perioodide finantsandmed on ümberarvutatud eurodesse lähtudes Euroopa Liidu Nõukogu määruses kinnitatud valuutakursist 15,6466. Tulenevalt asjaolust, et Eesti krooni ja euro vahetuskurss on olnud varasemalt samal tasemel fikseeritud, ei avaldanud arvestus- ja esitusvaluuta muutmine mõju ettevõtte finantsseisundile, aruandeperioodi tulemusele ega rahavoogudele.

Lisa 1. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	2011	2010
Kinnisvara arendus- ja renditeenused	3 391 402	3 173 661
Kinnisvarahaldus	5 714 818	5 189 445
Turvateenused		68 115
Puhkus- ja meelelahutus	888 871	739 139
Sotsiaalteenused	868 502	863 547
Energeetika	983 006	336 702
Ehitus		23 878 931
Muu käive	300 755	128 965
KOKKU	12 147 354	34 378 504
Müügitulu geograafiline jaotus	2011	2010
Eesti	6 453 435	28 833 910
Läti	1 031 465	1 115 414
Ukraina		95 412
Venemaa	4 662 454	4 333 768
KOKKU	12 147 354	34 378 504

Kommentaar:

Ehitusteenuste käivet on olulises osas mõjutanud väljumine KMG Ehituse AS-st 2011 aasta alguses.

Lisa 2. Muud äritulud

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	1 170 601	1 697 440
Kasum põhivara müügist ja ümberhindlusest	5 973	202 001
Kindlustushüvitised		1 216
Toetused	95 938	8 213
Kasum kinnisvara arendusobjektide ümberhindlusest	338 318	
Muud, väheolulised äritulud	157 955	335 344
Kokku muud äritulud	1 768 785	2 244 214

Lisa 3. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2011	2010
Kinnisvara arendusobjektide soetus ja ehituskulud	-53 440	929
Kaubad ja materjalid	-936 399	-938 827
Teenused ja allhange	-2 117 098	-18 651 742
Varude muutus	69 558	137 602
KOKKU	-3 037 378	-19 452 038

Lisa 4. Mitmesugused tegevuskulud

	2011	2010
Autokulud	-333 291	-503 003
Varustus ja vormiriietus	-2 717	-16 229
Sidekulud	-63 414	-72 500
Üür	-341 423	-369 631
Kantselei ja IT kulud	-81 920	-124 152
Personal, koolitus, töötajate kindlustus	-6 191	-28 363
Lähetused	-138 292	-144 369
Muud tegevuskulud	-955 524	-1 554 934
KOKKU	-1 922 771	-2 813 181

Lisa 5. Tööjõukulud

	2011	2010
Palgakulu	-3 853 552	-5 685 556
Palgaga kaasnevad maksud	-659 295	-983 355
Tööjõu rendikulu	-18 115	-99 592
Kokku	-4 530 961	-6 768 503

Kommentaar:

Keskmine töötajate arv 2011. aastal oli 417 inimest, 2010. Aastal 470 inimest.

Lisa 6. Kulum

	2011	2010
Maa ja ehitiste kulum	-767 282	-760 485
Masinate ja seadmete kulum	-255 968	-298 608
Muu materiaalse põhivara kulum	-77 274	-95 162
Immateriaalse põhivara kulum	-3 002	-3 765
Kokku	-1 103 526	-1 158 019

Lisa 7. Muud ärikulud

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	-737 870	-4 457 614
Kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest		-10 776
Kingitused ja annetused	-12 582	-374 606
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindlusest	-732 005	-3 151 377
Kahjum muude varude allahindlusest	-1 201 329	
Ebatöenäoliselt laekuvate nõuete reserv	-12 532	-18 385
Sisendkäibemaksu kulu maksuvabalt käibelt	-572 378	-212 051
Trahvid ja viivised	-1 199	-689 664
Muud, väheolulised ärikulud	-242 813	-101 482
Kokku muud ärikulud	-3 512 708	-9 015 954

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektid on kajastatud varude koosseisus (vt ka Lisa 11). Kahjum muude varude allahindlusest seondub suuremas osas US Art OÜ kunstivarade allahindlusega.

Lisa 8. Finantstulud ja -kulud

	2011	2010
Intressitulud (-kulud)	105 831	958 836
Finantstulud ja -kulud investeringutelt		
tütarettevõtetesse	-3 222 986	-679 883
Finantstulud ja -kulud investeringutelt		
sidusettevõtetesse	-141 383	1 513 560
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt		
finantsinvesteringutelt		285 974
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 255	130 570
Muud finantstulud ja -kulud	-1 591 028	-1 853 091
Kokku finantstulud ja kulud	-4 850 821	355 966

Kommentaar:

Tütarettevõtete investeringutelt saadud kahjumile avaldas olulist mõju väljumine ehitusettevõtetest KMG Ehituse AS ja KMG Inseneriehituse AS, millega seoses saadi kahjumit 3 997 tuh eurot. Finantskuludest investeringutelt sidusettevõtetesse moodustas 2010. aastal olulise osa ISS Haldus OÜ müügist tekkinud kasum 3,4 miljonit eurot.

Lisa 9. Tulumaks

	2011	2010
Välja kuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaks	-170 127	-169 892
Tütarettevõtetelt saadud dividendide tulumaksu		
mahaarvamise õigused		348 619
Väljaspool Eestit asuvates ettevõtete kasumilt		
arvestatud tulumaks	-14 791	-84 521
Kokku tulumaksukulu	-184 918	94 206

Lisa 10. Nõuded ja ettemaksed

	Lisa	2011	2010
Nõuded ostjate vastu		1 119 755	2 843 486
sh ebatõenäolised (-)		-132 080	-104 117
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29	140 879	754 372
Ettemaksed teenuste eest		189 101	692 134
Väljastatud laenu ja kapitalirendinõuded	17	1 983 648	14 959 349
Muud lühiajalised nõuded		6 350 334	5 997 901
Kokku nõuded ja ettemaksed		9 651 637	25 143 126

Lisa 11. Varud

	2011	2010
Lõpetamata toodang	6 290	
Kinnisvara arendusobjektid	28 132 779	28 286 184
Müügiks ostetud kaubad	4 741 321	21 580
Ettemaksed varude eest	7 886	321
Kokku varud	32 888 276	28 308 086

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. Olulisemad objektid on Rotermanni kvartalis Tallinnas ja 2007 soetatud objektid Riias. Kinnisvara arendusobjektide allahindlusest tekkinud kahjum on näidatud Lisas 7. Allahindluse põhjuseks on asjaolu, et arendusobjektid on reeglina arvel soetusmaksumuses, kuid need

hinnatakse alla netorealiseerimisväärtusele, kui viimane on soetusmaksumusest madalam. Hinnang on tundlik nii majanduskeskkonna kõikumiste kui arvestusel kasutatud parameetrite (diskontomäärad, rendihindade muutus, eeldatav vakantsuse tase jne) suhtes. Seega võib nende suuruste muutmisel vara väärtus bilansis oluliselt kõikuda. Siinsete varaobjektide turuväärtuse leidmisel on arvesse võetud kinnistute väärtust mõjutavaid tegureid nagu vara asukoht, detailplaneeringu staatus ja ehitusõiguse suurus. Võttes arvesse eelpoolmainitud jääb ehitusõiguse väärtuseks orienteeruvalt 290 eurot m² kohta.

Müügiks ostetud kaupade koosseisus on kajastatud US ART OÜ bilansis olevaid kunstiväärtusi summas 4,689 miljonit eurot. 2011.aastal on kontsern alla hinnanud kunstiväärtusi summas 1,2 miljonit eurot.

Lisa 12. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Lisa	2011	2010
Sidusettevõtete aktsiad või osad	14	4 263 093	4 956 545
Muud aktsiad ja väärtpaberid	16	7 736	7 737
Väljastatud pikaajalised laenud ja kapitalirent	17	3 675 883	4 503 199
Muud pikaajalised nõuded	18	25 213 710	27 398 738
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		33 160 422	36 866 218

Lisa 13. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Tütarettevõtte	Asukohamaa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2010	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2011	Osalust omav ettevõtte	Võõrandatud ettevõtte müügihind	Võõrandamisel tekkinud kasum/ kahjum	Märkused
Baltic Biogas OÜ	Eesti	100%	100%	Ben Energeetika OÜ			
Ben Energeetika OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Biomass OÜ	Eesti	100%	100%	Ben Energeetika OÜ			
Centra Attisbas Uznemums SIA	Läti	100%	100%	Pils Investment SIA			
Dollimar Invest OÜ	Eesti		100%	Rotermann Grupp OÜ			Asutatud 2011 KMG Inseneriehituse AS-i jagunemisel
Dovelin Baltic OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
ESS Kinnisvara OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
FB Baltic Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Freeberg Group OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Securities Holding OÜ			
IKHOR Investeeringud OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Karell Kiirabi AS	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Klintek OOO	Venemaa	100%	100%	Novõi Dom OOO			
KMG Ehituse AS	Eesti	61%				-4 284 955	Võõrandatud 2011, aktsiate vahetus KMG Inseneriehituse 27,5% osaluse vastu
KMG Inseneriehituse AS	Eesti	70%				287 956	Jagunes 2011
Mident OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Real Estate Management OÜ			
Nevelux OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
Novõi Dom OOO	Venemaa	100%	80%	U.S. Investment Company S.A.	57	-83 139	
Pils Investment SIA	Läti	100%	100%	Rotermann Latvia SIA			
Projekts DM SIA	Läti	100%	100%	Pils Investment SIA			
Põlva Biogaas OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			
Rannailu OÜ	Eesti	50%	100%	U.S. Invest AS			Ümber klassifitseeritud sidusettevõtetest
RC Kinnisvara OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
Regulaar Vara OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Real Estate Management OÜ			

Tütarettevõtte	Asukoha- maa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2010	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2011	Osalust omav ettevõtte	Võõrandatud ettevõtte müügihind	Võõrandamisel tekkinud kasum/ kahjum	Märkused
Rotermann City OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
Rotermann Grupp OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Rotermann Latvia SIA	Läti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Seif Invest OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Strolmint OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Securities Holding OÜ			
Tallinna Biojäätmek OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			
Tallinna Prügilagaas OÜ	Eesti	72%	72%	Baltic Biogas OÜ			
Talsu Energia SIA	Läti	100%	100%	Ben Energeetika OÜ			
Tartu Biogaas OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			
Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	100%	94%	U.S. Invest AS		355 123	Emiteeritud täiendav vähemusosalus
U. S. Invest Services OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
U.S. Real Estate Management OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
U.S. Real Estate OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
U.S. Investment Company S.A.	Luxemburg	100%	100%	U.S. Invest AS			
U.S. Securities Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Ulbokas projects SIA	Läti	100%	100%	Rotermann Latvia SIA			
UN Security OOO	Ukraina	95%			21 093	514 902	Võõrandatud 2011
US ART OÜ	Eesti	43%	100%	U.S. Invest AS			Ümber klassifitseeritud sidusettevõtetest
US Invest Holding AG	Šveits	100%	100%	Seif Invest OÜ			
Vivatex Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Väo Jäätmeelektrijaam OÜ	Eesti	90%		Ben Energeetika OÜ	2300		Võõrandatud 2011

Kommentaar:

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna ja konsolideerimata bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kaudselt (läbi teiste tütarettevõtete) omatavate tütarettevõtjate puhul on avaldatud neid vahetult omava ettevõtte osalusprotsent. Novõi Dom OOO 20% osalus võõrandati hinnaga 1000 rubla. Tehing toimus seotud osapoollega. Informatsioon 2011. aastal toimunud äriühenduste kohta on esitatud Lisas 15.

Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Ettevõtte	Asukoha- maa	Investeering bilansis 31.12.2010	Emaette- võtte osalus- protsent 31.12.2010	Müügid (müügi- hinnas) ja ümberklassi- fitseerimine 2011 (-)	Müügist saadud kasum/ kahjum	Soetused, aktsia/osa- kapitali laiendamine 2011	2011 aasta kapitali- osaluse kasum/ kahjum	Realisee- rumata kursivahe	Investeering bilansis 31.12.2011	Emaette- võtte osalus- protsent 31.12.2011
Rannailu OÜ	Eesti	736 938	50%	-736 938						100%
Audentes AS	Eesti		32%			184 589	-126 951		57 638	32%
Brevard OÜ	Eesti	3 113	32%				-16		3 097	32%
US ART OÜ	Eesti		43%							100%
Juura Õigusteabe AS	Eesti	54 606	43%				-4 265		50 341	43%
Arco HCE	Eesti	4 868	50%				-4 868			50%
Väätša Prügilagaas OÜ	Eesti	988	50%				-7		981	50%
Biogaas OÜ	Eesti		50%			1 400	-554		846	50%
Aravete Biogaas OÜ	Eesti	377	50%				-377			50%
Torma Biogaas OÜ	Eesti	511	20%				1		512	20%
Esro Elekter	Eesti	59 756	25%				-4 344		55 412	25%
Bike Investments B.V	Holland	4 095 388	49%				-121 577	120 455	4 094 266	49%
Kontsern kokku		4 956 545		-736 938		185 989	-262 958	120 455	4 263 093	

Kommentaar:

Sidusettevõtete aktsiad ja osad on kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus (vt ka Lisa 12).

Lisa 15. Informatsioon 2011 toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted

Ettevõte	Soetuse aeg	Soetusmaksumus	Omandatud vara õiglane väärtus	Omandamisel tekkinud firmaväärtus
Rannailu OÜ	4.02.2011	724 065	711 192	12 873
Dollimar Invest OÜ	15.03.2011			
US Art OÜ	4.07.2011	100		
Kokku			711 192	12 873

Kommentaar:

Dollimar Invest OÜ asutati 15.03.2011. aastal KMG Inseneriehituse AS jagunemisel, mille käigus anti uuele äriühingule üle osa KMG Inseneriehituse AS varadest osakapitali sissemaksena summas 3,14 miljonit eurot.

US Art OÜ kajastati 2010. aastal 43% osalusega sidusettevõtteks. 2011 tõstis U.S. Invest AS osaluse 100%ni, soetades täiendava 57% osaluse ostuhinnaga 100 eurot ning investering klassifitseeriti sidusettevõttest tütarettevõtteks. Osaluse soetamine toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel, mistõttu rakendati korrigeeritud ostumeetodit ja omandamisel tekkinud kahjum summas 509 276 eurot kajastati eelmiste perioodide omakapitali muutusena.

Rannailu OÜ kajastati 2010. aastal 50% osalusega sidusettevõtteks. 2011 soetati ülejäänud osalus, mistõttu klassifitseeriti ümber tütarettevõtteks. Omandamisel tekkinud firmaväärtus kajastati jooksva aasta kahjumina.

Lisa 16. Muud aktsiad ja väärtpaberid

Ettevõtte nimetus	ettemaks	AS Rocca al Mare Suurhall	Kokku
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2010	7 669	67	7 736
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2011	7 669	67	7 736

Kommentaar:

Muud aktsiad ja väärtpaberid on bilansis kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringutena (vt ka Lisa 12).

Lisa 17. Väljastatud laenud

Antud laenud	Saldo alus- valuutas	kurss	Saldo EUR	muutus alus- valuutas	Saldo alus-valuutas	kurss	Saldo EUR	sh 2012.a. tasumisele kuuluv osa	sh pikaajaline osa EUR
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	EUR	
<u>(a) valuutaposisitsioonide lõikes</u>									
EEK	211 493 475	15,6466	13 516 897	-211 493 475					
EUR	5 900 220	1,0000	5 900 220	-301 405	5 598 816	1,0000	5 598 816	1 983 648	3 615 168
USD	60 700	1,3361	45 431	17 859	78 559	0,7729	60 715		60 715
Kokku			19 462 548				5 659 531	1 983 648	3 675 883
<u>(b) saajate lõikes</u>									
- sidusettevõtetele			9 962 664				2 630 294	130 885	2 499 409
- eraisikutele			1 472 492				272 124	248 938	23 186
- muud juriidilised isikud			8 027 392				2 757 114	1 603 825	1 153 289
Kokku			19 462 548				5 659 531	1 983 648	3 675 883
<u>(c) intressimäärade lõikes*</u>									
- intressimääraga 0-5%			5 756 731				2 997 909	858 784	2 139 125
- intressimääraga 5% - 10%			6 444 529				1 701 844	165 086	1 536 758
- intressimääraga üle 10%			7 261 287				959 778	959 778	
Kokku			19 462 548				5 659 531	1 983 648	3 675 883
<u>(d) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>									
- kuni 1 aasta			15 693 697				1 983 649	1 983 648	
- 1 kuni 3 aastat			3 258 386				3 292 413		3 292 413
- rohkem kui 3 aastat			510 464				383 470		383 470
Kokku			19 462 548				5 659 531	1 983 648	3 675 883
* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2011 seisuga - 1,617% (www.euribor.org)									

Kommentaar:

Väljastatud laenuõuete lühiajalisi (alla 12 kuu) osasid kajastatakse bilansis käibevarade, ülejäänud summasid aga pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus (vt ka Lisad 10, 12).

Lisa 18. Muud pikaajalised nõuded

Muud pikaajalised nõuded	Saldo alus- valuutas 31.12.2010	kurss 31.12.2010	Saldo EUR 31.12.2010	muutus alus- valuutas 2011	Saldo alus- valuutas 31.12.2011	kurss 31.12.2011	Saldo EUR 31.12.2011	sh 2012.a. tasumisele kuuluv osa EUR	sh pikaajaline osa EUR
<u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>									
EEK	441 227 804	0,0639	28 199 596	-441 227 804					
EUR	3 560 536	1,0000	3 560 536	26 095 025	29 655 562	1,0000	29 655 561	4 441 851	25 213 710
Kokku			31 760 133				29 655 561	4 441 851	25 213 710
<u>(b) nõude liikide lõikes</u>									
- sidusettevõtetele			120 016				162 319		162 319
- eraisikutele			2 924 704				3 002 635		3 002 635
- teenuste kontsessioonilepingud (vt ka Lisa 35)			26 776 461				25 789 333	4 397 522	21 391 811
- muud pikaajalised nõuded			1 938 952				701 274	44 329	656 945
Kokku			31 760 133				29 655 561	4 441 851	25 213 710

Kommentaar

Muude pikaajaliste nõuete pikaajalisi (üle 12 kuu) osasid kajastatakse bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus (vt ka Lisa 12). Teenuste kontsessioonilepingutest tulenevate nõuete suurus on arvestatud sisemise intressimääraga 9-11%. Muud vähemolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.

Lisa 19. Materiaalne põhivara

	Maa ja Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	14 449 910	2 580 427	590 870	17 621 206
Akumuleeritud kulum 31.12.2010 (-)	-756 175	-835 823	-399 830	-1 991 828
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	46 930		15 387	62 317
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2010	13 740 664	1 744 603	206 427	15 691 695
Soetusmaksumus				
Saldo 1. jaanuaril 2011	14 449 910	2 580 427	590 870	17 621 206
Soetamine ja parendamine	1 429 413	420 637	103 135	1 953 186
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus	13 561	-85 861	-125 354	-197 653
Ümberklassifitseerimine	-35 013	-3 389	-134 698	-173 101
Müük (-)		-43 512	-968	-44 480
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)	69 557	-31 716	-916	36 925
Valuutakursside muutuste mõju		-20 143	557	-19 585
Saldo 31. detsembril 2011	15 989 312	2 816 442	432 627	19 238 381
Akumuleeritud kulum (-)				
Saldo 1. jaanuaril 2011	-756 175	-835 823	-399 830	-1 991 828
Majandusaasta kulum	-767 282	-255 968	-77 274	-1 100 524
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus	-7 903	65 404	100 387	157 887
Ümberklassifitseerimine	1 080	28 232	134 698	164 010
Müüdud põhivara kulum (+)		34 817	968	35 785
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)	-1	-32 409	921	-31 489
Valuutakursside muutuste mõju		8 551	-412	8 139
Saldo 31. detsembril 2011	-1 530 281	-987 196	-240 542	-2 758 020
Jääkmaksumus				
1. jaanuaril 2011	13 693 734	1 744 603	191 040	15 629 378
31. detsembril 2011	14 459 030	1 829 246	192 085	16 480 361
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	92 669	10 583	2 860	106 112
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2011	14 551 699	1 839 829	194 945	16 586 473

Kommentaar:

Materiaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

Lisa 20. Immateriaalne põhivara

	Firma- väärtus	Patendid, litsentsid, kauba- märgid	Tarkvara	Muu immate- riaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2010	114 866	1 086	18 868	2 457	137 277
Akumuleeritud kulum 31.12.2010 (-)			-12 175	-2 010	-14 185
Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2010	114 866	1 086	6 692	447	123 091
Soetusmaksumus					
Saldo 1. jaanuaril 2011	114 866	1 086	18 868	2 457	137 277
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus			-1 629		-1 629
Ümberklassifitseerimine			-9 502		-9 502
Saldo 31. detsembril 2011	114 866	1 086	7 737	2 457	126 146
Akumuleeritud kulum (-)					
Saldo 1. jaanuaril 2011			-12 175	-2 010	-14 185
Majandusaasta kulum			-2 811	-191	-3 002
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus			937		937
Ümberklassifitseerimine			9 502		9 502
Saldo 31. detsembril 2011			-4 547	-2 201	-6 748
Jääkmaksumus					
1. jaanuaril 2011	114 866	1 086	6 692	447	123 091
31. detsembril 2011	114 866	1 086	3 190	256	119 398

Kommentaar:

Immateriaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

Lisa 21. Kinnisvarainvesteeringud

Õiglane väärtus	
Saldo 31.12.2010	57 230 814
Ostud ja parendused perioodi jooksul	188 400
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 598
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	432 731
Muud muutused	-958 676
Valuutakursside muutuste mõju	104 919
Saldo 31.12.2011	56 999 786
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	3 275 670
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa	355 992
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	56 553 172

Kommentaar:

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kasumid ja kahjum vt Lisa 2 ja 7. Seejuures on hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tundlikud nii majanduskeskkonna kõikumiste kui arvestusel kasutatud parameetrite (diskontomäärad, rendihindade muutus, eeldatav vakantsuse tase jne) suhtes. Seega võib nende muutumisel ka vara väärtus bilansis oluliselt kõikuda. Aruandes kajastatud varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel kasutatud diskontomäärad jäävad vahemikku 9-11%, kapitalisatsioonimäärad 7-8% ja tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 0%-7,5% aastas. Vakantsus jääb vahemikku 0-15% (juba tegutsevatel objektidel).

Lisa 22. Laenukohustused

		2011	2010
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	Lisa		
Arvelduskrediit		4 325 228	4 626 981
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	25	21 172 593	40 961 740
Pikaajaliste laenude lühiajalised osad	25	1 889 651	1 275 129
Kapitalirendikohustuste lühiajaline osa	23	201 279	187 184
Kokku lühiajalised laenud ja võlakirjad		27 588 752	47 051 034
Pikaajalised laenukohustused	Lisa	2011	2010
Pikaajalised laenud ja võlakirjad	25	68 591 519	49 772 982
Kapitalirendikohustused	23	856 534	909 878
Kokku pikaajalised laenukohustused		69 448 053	50 682 860

Kommentaar:

Aruandeaasta jooksul on kontserni likviidsus oluliselt paranenud ja 2011 lõpu seisuga ületab käibevara lühiajalisi kohustusi. Sellegipoolest pöörab kontsern ka edaspidi suurt tähelepanu likviidsuse juhtimisele. 2011. aastal korraldas kontsern ümber mitmed olulise tähtsusega laenud ning likviidsuse parandamisele suunatud jõupingutused jätkuvad ka 2012. aastal.

Lisa 23. Kapitalirent

Kapitalirendi kohustused	Saldo alus-		Saldo alus-		sh 2012.a. tasumisele		pikaajaline osa EUR
	valuutas	kurss	valuutas	kurss	Saldo EUR	kuuluv osa EUR	
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	
<u>(a) valuutaposisioonide lõikes</u>							
EEK	1 210 233	0,0639	77 348		1,0000		
EUR	966 387	1,0000	966 387	875 599	1,0000	875 670	123 555
RUB	2 177 150	0,0245	53 327	7 607 227	0,0239	182 144	77 724
Kokku			1 097 062			1 057 813	201 279
<u>(b) intressimäärade lõikes*</u>							
- intressimääraga 0-5%			19 428			17 823	7 854
- intressimääraga 5% - 10%			1 024 239			857 832	115 686
- intressimääraga üle 10%			53 395			182 159	77 739
Kokku			1 097 062			1 057 813	201 279
<u>(c) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>							
- kuni 1 aasta			30 481			2 894	2 894
- 1 kuni 3 aastat			119 622			208 595	91 752
- rohkem kui 3 aastat			946 959			846 324	106 633
Kokku			1 097 062			1 057 813	201 279
* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2011 seisuga - 1,617% (www.euribor.org)							
Kapitalirendile võetud varade väärtus bilansis					2011	2010	
Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)					1 715 012	2 011 147	
Kulum (-)					-428 373	-530 124	
Kokku					1 286 639	1 481 023	

Lisa 24. Kasutusrent

	Ruumide rent	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Kasutusrendile võetud vara				
Kajastatud rendikulu 2011	176 166	74 386	332	250 884
Kajastatud rendikulu 2010	118 515	215 724	41 414	375 653
Järgmiste perioodide rendikulu 31.12.2011				
- kuni 1 aasta	1 536	32 193		33 729
- 1 kuni 5 aastat	30 688	69 363		100 051
- üle 5 aasta	9 851			9 851
Kokku	42 075	101 556		143 631
	Ruumide rent	Masinad ja seadmed	Muud	Kokku
Kasutusrendile antud vara				
Kajastatud renditulu 2011	3 431 815	7 517	10 924	3 450 256
Kajastatud renditulu 2010	3 068 335	17 333		3 085 668
Järgmiste perioodide renditulu 31.12.2011				
- kuni 1 aasta	2 226 443			2 226 443
- 1 kuni 5 aastat	6 968 157			6 968 157
- üle 5 aasta	4 970 065			4 970 065
Kokku	14 164 664			14 164 664

Lisa 25. Laenud ja võlakirjad

	Saldo alus- valuutas	kurss	Saldo EUR	muutus alus- valuutas	Saldo alus- valuutas	kurss	Saldo EUR	sh 2012.a. tasumisele kuuluv osa	sh pikaajaline osa EUR
Laenud ja võlakirjad	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	EUR	
<u>(a) valuutaposisioonide lõikes</u>									
EEK	327 842 021	0,0639	20 952 924	-327 842 021					
EUR	70 868 674	1,0000	70 868 674	20 576 906	91 445 581	1,00000	91 533 353	22 941 834	68 591 519
RUB				3 033 095	3 033 095	0,02394	72 623	72 623	
LTL	650 000	0,2896	188 253	-485 000	165 000	0,28962	47 787	47 787	
Kokku			92 009 852				91 653 763	23 062 244	68 591 519
<u>(b) intressimäärade lõikes*</u>									
- intressimääraga 0-5%			69 163 338				72 208 133	6 414 816	65 793 318
- intressimääraga 5% - 10%			22 658 260				19 325 219	16 527 018	2 798 201
- intressimääraga üle 10%			188 253				120 410	120 410	
Kokku			92 009 852				91 653 763	23 062 244	68 591 519
<u>(c) lõpptähtaegade lõikes</u>									
- kuni 1 aasta			40 577 200				20 482 164	20 482 164	
- 1 kuni 3 aastat			595 013				20 843 733	876 720	19 967 013
- rohkem kui 3 aastat			50 837 638				50 327 865	1 703 360	48 624 506
Kokku			92 009 852				91 653 763	23 062 244	68 591 519

* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2011 seisuga - 1,617% (www.euribor.org)

Kommentaar:

Laenukohustuste lühiajalisi (alla 12 kuu) osasid kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste, pikaajalisi osasid aga pikaajaliste kohustuste koosseisus (vt ka Lisa 22). Ülevaade laenude tagatiseks panditud varadest on esitatud Lisas 34.

Lisa 26. Muud pikaajalised kohustused

Muud pikaajalised kohustused	Saldo alus-		Saldo EUR	muutus	Saldo alus-		Saldo EUR	sh pikaajaline osa EUR
	valuutas	kurss		alus- valuutas	valuutas	kurss		
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	2011	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2011	
<u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>								
EEK	4 659 720	0,0639	297 810	-4 659 720				
EUR	79 427	1,0000	79 427	381 704	461 131	1,0000	461 131	461 131
Kokku			377 237				461 131	461 131
<u>(b) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>								
- kuni 1 aasta			16 208					
- 1 kuni 3 aastat			29 613				124 586	124 586
- üle 3 aasta			331 417				336 545	336 545
Kokku			377 237				461 131	461 131

Kommentaar:

Kohustuste lühiajalisi (alla 12 kuu) osasid kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste, pikaajalisi osasid aga pikaajaliste kohustuste koosseisus.

Lisa 27. Võlad ja ettemaksed

	Lisa	2011	2010
Võlad tarnijatele		692 235	1 887 975
Võlad töövõtjatele	28	188 849	1 166 146
Maksuvõlad	29	1 602 604	1 519 593
Muud võlad		5 012 983	4 846 389
Saadud ettemaksed		574 649	1 025 505
Kokku võlad ja ettemaksed		8 071 320	10 445 607

Lisa 28. Võlgnevus töövõtjatele

	2011	2010
Väljamaksmata töötasud	97 646	447 498
Puhkusetasukohustused	91 203	168 451
Muud kohustused töötajate ees		550 197
Kokku	188 849	1 166 146

Lisa 29. Maksud

Maksude ettemaksed	2011	2010
<u>Maksuliik</u>		
Ettevõtte tulumaks	71 104	6 253
Käibemaks	66 574	747 909
Üksikisiku tulumaks	2 337	4
Sotsiaalmaks	547	21
Töötuskindlustusmaks	13	
Maamaks	26	24
Muud maksud	278	160
Kokku	140 879	754 372
 Maksuvõlad		
<u>Maksuliik</u>		
Ettevõtte tulumaks	845 769	999 296
Käibemaks	627 199	319 527
Üksikisiku tulumaks	47 592	80 411
Sotsiaalmaks	69 927	106 283
Töötuskindlustusmaks	7 075	8 835
Erisoodustuse tulumaks	1 217	2 082
Kogumispension	2 419	1 953
Müügimaks	1 254	1 169
Muud maksud	151	38
Kokku	1 602 604	1 519 593

Lisa 30. Sihtfinantseerimine

Saadud sihtfinantseerimise summad toetuse andjate lõikes		
	2011	2010
Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS)	404 852	1 918 753
Tallinna Terviseamet	4 819	
Kokku	404 852	1 918 753

Kommentaar:

Sihtfinantseerimisena on kajastatud Tondi Tennisekeskuse ehituseks laekunud summad Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuselt ja kiirabiteenuse osutamiseks vajalike süsteemide finantseerimine Tallinna Terviseameti poolt. 2011. a. pikendati Tondi Tennisekeskuse abikõlbliku perioodi lõppkuupäeva kuni 25.01.2013.a.

Lisa 31. Eraldised

	2011	2010
Garantiieraldised		475 321
Eraldised vaidlusalusteks kohustusteks	25 667	677 940
Lepingujärgsed reservid		366 620
Kokku	25 667	1 519 881

Lisa 32. Aktsiakapital

Aktsiakapitali suurust muudeti 2010. aastal 11 krooni võrra seoses eelseisva üleminekuga eurole. Algne aktsiakapital 183 000 000 krooni jagunes 18 300 000 aktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Uueks aktsiakapitali suuruseks on 11 695 831 eurot (182 999 989 krooni), mis jaguneb 11 695 831 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro.

Lisa 33. Potentsiaalsed kohustused

	Saldo alus- valuutas	Saldo EUR	Saldo alus- valuutas	Saldo EUR
Alusvaluuta	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2010
EEK			16 713 547	1 068 190
EUR	2 725 315	2 725 315	3 315 109	3 315 109
Kokku		2 725 315		4 383 299

Kommentaar:

Lisas toodud käendused ja garantiid ei ole juhatuse hinnangul tõenäoliselt realiseeruvad ja kajastatakse bilansiväliselt. Lisaks tabelis esitatud andmetele on U.S. Invest AS käendanud ja garanteerinud pankadele ja teistele osapooltele tütarettevõtete laenukohustusi (mis on bilansis juba kohustusena kajastatud) kokku 53 518 653 euro väärtuses.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga moodustas 28 601 661 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 6 006 349 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 22 595 312 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit aruandeaasta lõpu seisuga.

Lisa 34. Laenude tagatised ja panditud varad

Vara kirjeldus	Lisa	Panditud vara bilansiline väärtus EUR 31.12.2011	Panditud vara bilansiline väärtus EUR 31.12.2010
Kinnisvarainvesteeringud	21	56 553 172	56 224 908
Muud kinnisasjad, hooned ja maa		29 524 091	38 209 895
Kommertspant ja muud panditud varad		4 130 000	2 753 050
Kokku		90 207 263	97 187 852

Lisa 35. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine

Kajastamise aluseks on 2007 Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud ja pikaajalised tüürilepingud, millega ettevõtte kohustus rekonstrueerima 5 Tallinna kooli ja osutama kinnisvarahaldusega ning remondiga seotud teenuseid nendel objektidel kuni 2036. aastani. Lepingute analüüsi põhjal kajastati nõudeõigust teenuste eest finantsvarana selle lühiajalises osas bilansireal „Nõuded ja ettemaksud” ja pikaajalises osas real „pikaajalised nõuded” (vt. ka Lisa 18). Kuna laekumine osutatud teenuste eest Tallinna Linnalt toimub pikema ajaperioodi möödudes, rakendatakse nõuete arvestamisel ja intressitulu kajastamisel sisemise intressimäära meetodit. Vastavalt juhendile kajastati ehitus- ja hooldusteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi samas perioodis ärikuludena, lähtudes valmidusastme meetodist.

Osutatav teenus	2011 Kulud	Tulud	2010 Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	432 300	1 052 364	485 386	855 677
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 700 504		2 719 554
Kokku	432 300	3 752 868	485 386	3 575 231
Saldo 01.01.2010				26 967 499
Aruandeperioodil (2010) arvele võetud nõuded				3 575 231
Laekumised Tallinna Linnalt				-3 766 270
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2010				26 776 461
Aruandeperioodil (2011) arvele võetud nõuded				3 288 907
Laekumised Tallinna Linnalt				-4 276 035
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2011				25 789 333

Lisa 36. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapooltega on teostatud tehinguid järgnevates mahtudes:

SEOTUD OSAPOOLED	Ostud	Kohustuste saldo bilansis	Müügid	Nõuete saldo bilansis	Laenude andmine	Antud laenude jääk bilansis	Laenude saamine	Võetud laenude jääk bilansis	Teenitud intressitulu	Intressi- kulu
2010										
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond			1 205	187 284						
- sidusettevõtted	282 844	164 194	91 164	1 535 358	382 452	5 882 975			878 274	4 972
- muud eraisikud			34 252	68 805		356 009			25 488	
- muud juriidilised isikud	794 454	36 055	148 977	1 094 838		3 748 901	73 818	102 888	235 290	4 862
Kokku	1 077 298	200 249	275 597	2 886 284	382 452	9 987 886	73 818	102 888	1 139 053	9 834
2011										
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond	2 320		27 913	1 415		334 500				
- sidusettevõtted	53 228	4 278	36 600	264 583	463 450	3 406 027			164 137	
- muud eraisikud		8 827	2 758	1 798		1 600		34 075	1 766	3 800
- muud juriidilised isikud	215 282	31 591	131 437	484 326		1 077 863	50 000	80 668	136 410	7 521
Kokku	270 830	44 696	198 708	752 122	463 450	4 819 990	50 000	114 742	302 313	11 322

Kommentaar:

AS U.S. Invest aktsiate 100% omanikuks ja seega kontserni kontrollivaks osapoolaks on Urmas Sõõrumaa. Kontserni ettevõtete tegev- ja kõrgemale juhtkonnale (juhatuse ja nõukogu liikmed) makstud tasude summa oli 2011 aastal 144 709 eurot, 2010 aastal 499 937 eurot.

U.S. Real Estate Management OÜ poolt on alla hinnatud Arco HCE nõudeid summas 759 500 eurot seoses sidusettevõtte negatiivse omakapitaliga.

Lisa 37. Finantsinformatsioon emattevõtte kohta.

Konsolideerimata kasumiaruanne

Äritulud	2011	2010
Müügitulu	99 833	203 603
Muud äritulud	1 890	8 279
Kokku äritulud	101 723	211 883
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-237 751	-190 613
Tööjõukulud	-97 954	-143 109
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 598	-409 093
Muud ärikulud	81 012	-12 553
Kokku ärikulud	-267 291	-755 368
Ärikasum	-165 568	-543 485
Finantstulud ja kulud	-6 115 317	678 366
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-6 280 885	134 881
Tulumaks	-170 127	178 727
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-6 451 012	313 608

Konsolideerimata bilanss

	31.12.2011	31.12.2010
Käibevara		
Raha	2 493	156
Nõuded ja ettemaksed	14 369 448	16 573 196
Varud	15 317	16 023
KOKKU KÄIBEVARA	14 387 258	16 589 376
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	62 550 603	47 080 582
Kinnisvarainvesteeringud	1 600 000	1 600 000
Materiaalne põhivara	1 841	11 940
Immateriaalne põhivara	2 094	4 593
KOKKU PÕHIVARA	64 154 538	48 697 115
KOKKU AKTIVA	78 541 796	65 286 491
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	96 222 405	78 644 511
Võlad ja ettemaksed	5 129 730	4 720 830
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	101 352 135	83 365 340
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	2 359 434	
Muud pikaajalised kohustused	12 584	12 496
KOKKU PIKAJALISED KOHUSTUSED	2 372 018	12 496
KOKKU KOHUSTUSED	103 724 153	83 377 836
Aksia- või osakapital	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583
Jaotamata kasum (kahjum)	-38 047 771	-30 956 759
KOKKU OMAKAPITAL	-25 182 357	-18 091 345
KOKKU PASSIVA	78 541 796	65 286 491

Konsolideerimata rahavoogude aruanne.

	2011	2010
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	-6 451 012	313 608
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 598	409 093
Kasum/kahjum põhivara müügist (-)	-611	-64
Kasum/kahjum aktsiate müügist (-)		-2 928 683
Muud korrigeerimised		-1 996 260
Aktsiate ja laenude allahindlus	2 069 993	535 360
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-899 160	9 850 832
Varude muutus	706	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	836 013	-7 311 438
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-4 431 473	-1 127 551
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tütarettevõtete soetamine ja kapitali suurendamine	-15 416 356	-27 589 135
Tütarettevõtete müük		3 112
Sidusettevõtete soetamine	-184 590	-102 259
Sidusettevõtete müük		7 339 665
Antud laenude tagasimaksed	185 900	4 929 326
Antud arvelduskrediit		-11 213 245
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-15 415 046	-26 632 536
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	730 000	319 558
Saadud laenude tagasimaksed	-1 570 660	-4 459 694
Saadud arvelduskrediit	20 881 016	29 347 095
Võlakirjade kustutamine		-7 000 000
Makstud dividendid	-191 500	-723 991
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	19 848 856	17 482 968
RAHAVOOD KOKKU	2 337	-10 277 119
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	156	10 277 275
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 337	-10 277 119
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 493	156

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

		Kohustuslik			KOKKU
		Aktsia- kapital	reserv- kapital	Jaotamata kasum	
	31.12.2009	11 695 832	1 169 583	-30 631 251	-17 765 837
Aruandeperioodi puhaskasum				313 608	313 608
Väljakuulutatud dividendid				-639 116	-639 116
Muud muutused omakapitalis		-1		1	
	31.12.2010	11 695 831	1 169 583	-30 956 759	-18 091 345
Aruandeperioodi puhaskasum				-6 451 012	-6 451 012
Väljakuulutatud dividendid				-640 000	-640 000
	31.12.2011	11 695 831	1 169 583	-38 047 771	-25 182 357
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:					
tütarettevõtete bilansiline väärtus (-)					-59 000 061
sidusettevõtete bilansiline väärtus (-)					-1 279 376
tütarettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)					151 213 483
sidusettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)					60 735
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2011					65 812 424

Aruande digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	02.07.2012
TARMO KESKKÜLA	Juhatuse liige	05.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

U.S. Invest AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud U.S. Invest AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2011, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 33.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud 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 arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt U.S. Invest AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitor nr 167

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusluba nr 17

Narva mnt 5, Tallinn

5. juuni 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	05.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

U.S. Invest AS juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta 2011. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Ühtlasi teeb juhatus ettepaneku maksta 31. detsembrini 2011 kogunenud jaotamata kasumist dividende 639 000 eurot (0,055 eurot aktsia kohta)

Kasumi jaotamise otsus

Katta 2011. aasta puhaskahjum eelmiste perioodide kasumi arvelt.

Maksta 31. detsembrini 2011 kogunenud jaotamata kasumist dividende 639 000 eurot (0,055 eurot aktsia kohta)

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	99833	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
Faks	+372 6264601
E-posti aadress	info@usinvest.eu