

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: U.S. INVEST AKTSIASELTS

registrikood: 10560792

tänavatalu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6264600

faks: +372 6264601

e-posti aadress: info@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	21
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	22
Lisa 10 Kapitalirent	23
Lisa 11 Kasutusrent	23
Lisa 12 Laenukohustised	25
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	26
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	27
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	27
Lisa 16 Aktsiakapital	27
Lisa 17 Müügitulu	28
Lisa 18 Muud äritulud	28
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	29
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	29
Lisa 21 Tööjõukulud	29
Lisa 22 Muud ärikulud	30
Lisa 23 Intressikulud	30
Lisa 24 Intressitulud	30
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	30
Lisa 26 Tulumaks	31
Lisa 27 Seotud osapooled	31
Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva	34
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	35
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	36
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	37
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	38
Lisa 33 Täiendav lisa 1	39
Aruande allkirjad	40
Vandeauditori aruanne	41

TEGEVUSARUANNE

U.S. Invest AS-i põhitegevusalaks on investeerimine ja investeeringute haldamine. Oleme oma tütar- ja sidusettevõtete kaudu tegutsemas Eestis ja Lätis.

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

- (i) teenindusäri (kinnisvara haldus ja hooldus ja vaba aja teenused);
- (ii) kinnisvara (kinnisvara arendamine, müük ja üürile andmine);
- (iii) energeetika;
- (iiii) liikluskorraldustoodete ja -lahenduste pakkumine.

Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid.

2020. aasta alguses kinnitatud uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja selle levik Eestisse mõjutas osaliselt ka 2021. aastal osade kontserni ettevõtete tegevust. Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud piirangud avaldasid eelkõige mõju vaba aja teenust pakkuvate ettevõtete majandustegevusele.

Kinnisvarasektori arendustegevusi mõjutab lähiajal enim 2021. aastal alanud Venemaa sõda Ukraina vastu, mis on põhjustanud laiaulatusliku energia- ja toorainekriisi ning sellest tuleneva materjalide sisseostuhindade kasvu. Riski maandamiseks kasutame pikaajaliste üürilepingute sõlmimisel üüri korrigeerimise õigust vastavalt majandusolukorrale ja hoiame ennast kursis ehitusprotsessi materjalitarnete ja saadavust, et vajadusel kiiresti reageerida.

Majandustegevuse hooajalisus ja tsüklilisus. Tingituna teetööde tegemise hooajast maist kuni novembrini on antud valdkonnas tegevus sesoone.

Läbi oma tütarettevõtete investeerime pikaajalistesse kinnisvaraprojektidesse, milliste valmimine võib aega võtta aastaid ja seetõttu on kinnisvaraarendusega tegelevate kontserni liikmete tegevus tsükliline. 2021. aastal oldi mitmete projektidega arendusfaasi alguses, mistõttu on omaniku investeeringute osakaal suur. Riskide maandamiseks otsime lisaks omakapitalile erinevaid finantseerimise võimalusi ning alustame võimalikult vara ettemüügi ja üürilepingute sõlmimisega. Tütarettevõtete arendatavad kinnisvaraobjektid asuvad enamjaolt kõrgelt hinnatud piirkonnas, mistõttu risk väärtuse languseks on pigem madal. Muudes valdkondades ei ole kontserni tütarettevõtete majandustegevus olulises osas tsükliline ega hooajaline.

Valuutarisk ja intressimäärade muutumise risk. Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes. Ameerika dollarites laenatud kohustuste valuutariski maandamiseks on sõlmitud pangaga SWAP tehing, et vältida valuutavahetuskursi riski kohustuste tagastamise päeval.

Küll on valdav osa kontserni finantskohustusi seotud ujuva intressimääraga ja maandamata intressiriskiga, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade võimalik suurenemine võib kaasa tuua mõningase intressikulude kasvu. Olulist mõju see ettevõtte majandustulemustele avaldada ei tohiks.

Keskkonna ja sotsiaalne vastutus. Kinnisvaraobjektide arendamisel loome terviklikke elu- ja töökeskkondi, pidades ärilise tulemuse kõrval sama oluliseks nii valmivate projektide arhitektuurset lahendust kui ka ehituse kvaliteeti. Meie projektid mõjutavad tulevikus pikaajaliselt kogu piirkonna väljanägemist ja inimeste töö- ja elukeskkonda, mistõttu on meie huvi anda pikaajaline esteetiliselt nauditav kasutusväärtus ka järgmistele põlvkondadele.

Läbi spordikeskuste tegevuse tähtsustame sporti kui füüsilist- ja vaimset tervist toetavat tegevust.

Kontserni tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud on minimaalsed.

Konsolideerimisgrupp.

2021. aasta lõpus kuulus koos alamkontsernidesse kuuluvate ettevõtetega konsolideerimisgruppi lisaks emaettevõttele 31 ettevõtet (2020. aastal 29 ettevõtet) ja 15 sidusettevõtet ja nende tütarettevõtet (2020. aastal 15). Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2021. aastal toimunud muudatused, on esitatud Raamatupidamise aastaaruande lisa nr. 5.

Muid eeldatavaid olulisi muudatusi konsolideerimisgrupis, samuti selle finantsseisundit või majandustulemust mõjutavaid sündmusi, aruande koostamise ajal ette näha ei ole.

Otsustavaid muudatusi senistes tegevusvaldkondades ei planeerita, kuid majanduskeskkonna edasisel muutumisel ei ole need ka välistatud. Kontsern kavatseb jätkata senist dividendipoliitikat, juhindudes seejuures iga- aastasest majandustulemusest.

Konsolideeriva üksuse ja konsolideerimisgrupi investeerimis- ning finantseerimisstrateegia, finantseerimisstruktuur, riskide maandamise poliitika ja likviidsus arenevad koos ettevõttega.

2021. aasta olulisemad sündmused konsolideerimisgrupis

Teenindussektor.

- ✓ 2021. aastal jätkasid Tondi Tennisekeskus OÜ ja Karulaugu Spordikeskus OÜ tennise, sulgpalli ja squashi väljakute opereerimist ja fitnessklubi Golden Club poolt mitmekülgsete treeningvõimaluste pakkumist klientidele.

Seoses jätkunud koroonapandeemiaga olid meie keskused ja klubid Vabariigi Valitsuse poolt sporditegevusele kehtestatud piirangute tõttu peaaegu täielikult (va profisport) suletud aasta alguses 2 kuu jooksul. Erinevad leebemad piirangud puudutasid meid veel täiendavalt 6 kuu jooksul. Sel perioodil oli meie majandustegevus ning sellest tulenevalt ka sissetulekud peaaegu täielikult või osaliselt peatunud. Olime sunnitud võtma kasutusele meetmeid kulude kärpimiseks, sh töötajate palkade ajutine vähendamine.

2021. aasta maikuust kannavad meie seniste nimedega Tondi Tennisekeskus Tallinnas ja Karulaugu Spordikeskus Viimsis FORUS Spordikeskuste nimesid.

- ✓ Tallinna 5 koolimajas kinnisvara haldus- ja hooldusteenust pakkuv ettevõtte Vivatex Holding OÜ jätkas lepinguliste kohustuste täitmist.

2022. aasta 1. kvartalis jõudsid lõpule Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ läbirääkimised 5 koolimaja haldamise lepingu muutmise osas.

Kinnisvarasektor.

- ✓ 2021. aastal viidi läbi mahukad lammutustööd Kalaranna tn 28, Tallinnas asuva Merekindluse hoone siseruumides ja siseõues ning konserveeriti hoone edasiste kahjustuste vältimiseks. Samal ajal jätkati projekteerimistöödega. Nimetatud kinnistu kõrval asuva Vesilennuki 2 krundi hoonestamiseks viidi läbi arhitektuurivõistlus sobilikuma ja parima kasutusega hoonestuse rajamiseks ning alustati hoonete projekteerimisega. Patarei Merekindluse hoonetekompleks valmib 2026. aastaks.
- ✓ Teise suurema ja olulisema arendusprojekti ellu viimiseks jätkusid Ahtri 3 kinnistul detailplaneeringu menetlemisega seotud tegevused.
- ✓ Tammsaare Arenduse OÜ alustas 2019.a. lõpus soetatud kinnistul aadressiga Tallinn Tammsaare tee 56/58 büroohoone ehitustöödega. Hoone valmib 2023. aastal. Samas piirkonnas soetati aruandeaastal teinigi kinnistu, aadressil Tallinn Tondi 57. Kinnistu soetas 2021. aasta märtsis asutatud tütaretevõtte Park Tondi 2 OÜ.
- ✓ 2021 aasta jaanuaris võõrandati Kalaranna Majad OÜ 60% osalus . Tehing toimus seotud osapoollega. Ettevõtte omanduses oli kinnistu aadressil Kalaranna tn Tallinn, kus oli alustatud projekteerimistegevusega.
- ✓ 2021. aastal esimeses kvartalis valmis ja anti ostjatele üle Kiurinvest OÜ poolt omataval kinnistul Tallinnas Püü tn.2 valminud ridaelamu korterid .
- ✓ 2021. aasta mais asutati tütaretevõtte Kadaka 63 OÜ. Ettevõtte soetas kasutuses oleva ärihoone Tallinnas Kadaka 63 välja üürimise eesmärgil. Hoones alustati pindade ümberehitustöödega uutele üürnikele kohandamiseks.

- ✓ 2021. aasta juulis võõrandas Nevelux OÜ kahest hoonest koosneva stock-office tüüpi laokompleksi Tallinnas, Mustamäe piirkonnas Liimi tn 6 . Ettevõttele kuuluval samas piirkonnas asuval teisel kinnistul jätkati tootmis-, büroo- ja laopindade üürimisega.
- ✓ 2021. aasta juulis asutati tütaretevõtte Rotermann Pluss OÜ. Ettevõtte soetas detsembris kinnistu Tallinnas Ahtri tn 6. Kinnistul asuv vana angaar ja hoone lammutatakse 2022. aastal ja alustatakse uue, tänapäevase büroohoone rajamist. Ärihoone valmib 2024. aastal.

Kontserni teistes kinnisvaraettevõtetes jätkus lepingujärgsete kohustuste täitmine ja pindade välja üürimine ning uusarenduste planeerimine veel tühjalt seisvatele kinnistutele Tallinnas ja Riias.

Energeetikasektor

- ✓ Ettevõtte jätkas elektri- ja soojusenergia tootmist prügilagaasil töötavas koostootmisjaamas Jõelähtme vallas.
- ✓ Elektrienergia tootmist jätkati ka läbi sidusettevõtte Aravete Biogaas OÜ Aravetel asuvas biogaasijaamas.

Liikluskorraldustoodete ja -lahenduste pakkumine

- ✓ 2021. aastal jätkas kontsern läbi Signaal TM AS-i Eesti turule liikluskorraldustoodete ja -lahenduste pakkumist.

Bilansipäeva järgselt toimusid konsolideerimisgrupi koosseisus järgmised muudatused:

- ✓ Asutati tütaretevõtte La Marina OÜ. Ettevõtte sõlmis 50 aastase hoonestusõiguse lepingu Tallinnas sadama piirkonnas asuval hoonestatud kinnistule. Vana hoone planeeritakse ümber ehitada restoranihooneks.

	2021		2020		Arvutamise alus
	kontsern	emaettevõtte	kontsern	emaettevõtte	
Puhaskasumi marginaal	49%	3085%	0%	814%	Aruandeaasta puhkasum / Äritulud
Omakapitali tootlikkus (ROE)	21%	18%	0%	9%	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital
Varade tootlikkus (ROA)	10%	13%	0%	6%	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht
Võõrkapitali osakaal koguvarades	51%	29%	50%	26%	Kohustused kokku / Varde maht
Lühiajaliste kohustustiste kattekordaja	1,9	1,4	1,4	1,9	Käibevara / Lühiajalised kohustused

/digitaalselt allkirjastatud/
Tarmo Keskküla
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 633 979	1 631 404	
Nõuded ja ettemaksed	14 521 709	17 284 215	2
Varud	20 158 533	21 676 364	3
Kokku käibevarad	46 314 221	40 591 983	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 749 767	12 918 888	5,6
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510	
Nõuded ja ettemaksed	21 238 419	24 009 432	2
Kinnisvarainvesteeringud	76 264 501	44 483 522	7
Materiaalsed põhivarad	21 616 346	22 493 675	8
Immateriaalsed põhivarad	1 937 103	1 879 682	9
Kokku põhivarad	133 807 646	105 786 709	
Kokku varad	180 121 867	146 378 692	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 951 165	20 481 032	12
Võlad ja ettemaksed	8 319 166	7 949 807	13
Eraldised	0	3 458	
Kokku lühiajalised kohustised	24 270 331	28 434 297	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	61 131 999	37 967 236	12
Võlad ja ettemaksed	7 081 879	7 081 691	13
Kokku pikaajalised kohustised	68 213 878	45 048 927	
Kokku kohustised	92 484 209	73 483 224	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	11 695 831	11 695 831	16
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 725 680	58 310 108	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 665 238	415 572	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	86 256 332	71 591 094	
Vähemusosalus	1 381 326	1 304 374	
Kokku omakapital	87 637 658	72 895 468	
Kokku kohustised ja omakapital	180 121 867	146 378 692	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	16 048 422	13 802 127	17
Muud äritulud	18 001 508	558 790	18
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	0	-35 440	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 317 649	-6 396 610	19
Mitmesugused tegevuskulud	-1 925 814	-1 540 972	20
Tööjõukulud	-6 030 463	-5 339 969	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 361 155	-1 300 990	8,9
Muud ärikulud	-851 406	-337 659	22
Ärikasum (kahjum)	15 563 443	-590 723	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-156 270	-162 326	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	309 699	-463 538	6
Intressitulud	3 180 831	3 329 567	24
Intressikulud	-1 942 262	-1 981 523	23
Muud finantstulud ja -kulud	-112 484	2 057 266	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	16 842 957	2 188 723	
Tulumaks	-93 605	-2 155 868	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 749 352	32 855	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	16 665 238	415 572	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	84 114	-382 717	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	15 563 443	-590 723	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 361 155	1 300 990	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-1 284 689	-157 645	
Muud korrigeerimised	-15 579 172	713 032	
Kokku korrigeerimised	-15 502 706	1 856 377	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	5 180 167	2 231 746	
Varude muutus	1 508 412	-998 312	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	983 339	-3 364 274	
Laekunud intressid	4 815 945	4 807 980	
Kokku rahavood äritegevusest	12 548 600	3 942 794	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 042 520	-654 726	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	314 501	16 415	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-16 634 734	-5 664 375	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	6 338 000	7 170 000	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-12 800	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	26 400	1	5
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-345 401	-105 000	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	236 333	900 000	6
Antud laenud	-5 874 216	-2 140 942	
Antud laenude tagasimaksed	8 335 697	1 078 096	
Laekunud intressid	726 790	232 613	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-7 919 150	819 282	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	26 824 716	5 434 209	
Saadud laenude tagasimaksed	-16 523 223	-8 506 996	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 020 918	637 956	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-149 542	-128 609	
Makstud intressid	-2 144 094	-886 934	
Makstud dividendid	-1 300 000	-1 131 333	
Makstud ettevõtte tulumaks	-313 814	-264 244	26
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 373 125	-4 845 951	
Kokku rahavood	10 002 575	-83 875	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 631 404	1 715 279	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 002 575	-83 875	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	11 633 979	1 631 404	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2019	11 695 831	1 169 583	58 310 108	1 282 704	72 458 226
Aruandeaasta kasum (kahjum)			415 572	-382 717	32 855
Muud muutused omakapitalis			0	404 387	404 387
31.12.2020	11 695 831	1 169 583	58 725 680	1 304 374	72 895 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 665 238	84 114	16 749 352
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000		-2 000 000
Muud muutused omakapitalis				-7 162	-7 162
31.12.2021	11 695 831	1 169 583	73 390 918	1 381 326	87 637 658

Vähemusosaluse "Muud muutused omakapitalis" real on näidatud sh. ettevõttesse Kalaranna Majad OÜ vähemusosa poolt sisse makstud omakapital summas +400 tuhat eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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.65-68). Ülejäänud osas on raamatupidamise aruande ja selle lisade koostamisel lähtutud Eesti finantsaruandluse standardist (st vastavat valdkonda reguleerivas RTJ-s sätestatud põhimõtetest).

AS-i U.S. Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Lähtutud on RTJ redaktsioonist, mis kehtis 2021. aastal.

AS U.S. Invest arvestusvaluutaks (RTJ 1, p.81) ja raamatupidamise aastaaruande esitusvaluutaks (RTJ 1, p.87) on euro. Aruande esitusviis on täiseurodes.

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).

Finantsvarad

Finantsinvesteeringud aktsiatesse (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mida kajastatakse konsolideeritud või kapitaliosaluse meetodil) on bilansis hinnatud lähtudes nende soetusmaksumusest, sest antud finantsinvesteeringute õiglane väärtus ei ole juhatuse hinnangul usaldusväärselt mõõdetav (RTJ 3, p. 34).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutapõhised tehingud

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult eurodesse Euroopa Keskpanka kursi järgi. Valuutapõhised bilansikirjed on ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Valuutapõhised tulud ja kulud on ümber hinnatud perioodi kaalutud keskmise kursi alusel (RTJ 1, p.90).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on ema- ja tütaretevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Tütaretevõtted on konsolideeritud rida-realt, elimineerides ema- ja tütaretevõtete omavahelised sisekäibed ning saldod ja realiseerimata kasumite ja kahjumite mõju.

Tütaretevõteteks loetakse ettevõtted, kus emaettevõtte osalus on suurem kui 50% ja milles kontsern aruandeperioodil omas sisulist kontrolli ettevõtte tegevuse üle.

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

Aruande lisades esitatud emaettevõtte aruannetes on tütar- ja sidusettevõtjatesse tehtud investeeringud kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Äriühendusi sõltumatute osapoolte vahel kajastatakse ostumeetodil (RTJ 11, p.20-50). Äriühendusi ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil (RTJ 11, p.51-56).

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kontserni tütaretevõtte 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.

Lepingute analüüsi põhjal kajastatakse nõudeõigust teenuste eest finantsvarana selle lühiajalises osas bilansireal „Nõuded ja ettemaksud” ja pikaajalises osas real „pikaajalised nõuded”. Kuna laekumine osutatud teenuste eest Tallinna Linnalt toimub pikema ajaperioodi möödudes, rakendatakse nõuete arvestamisel ja intressitulu kajastamisel sisemise intressimäära meetodit. Vastavalt juhendile kajastatakse ehitus- ja hooldusteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi samas perioodis ärikuludena, lähtudes valmidusastme meetodist.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud objektid ja neile tehtud kulutused kajastatakse soetusmaksumuses bilansikirje „Varud” koosseisus eraldi real „Kinnisvara arendusobjektid”. 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 netorealiseerimis-väärtuses juhul kui viimane osutub madalamaks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (RTJ 6, p.15). Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud ettevõtte välistelt sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leitmiseks kasutatakse 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 leitmiseks kasutatakse netorahavoo nüüdsväärtust. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivarana kajastatakse üldjuhul varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja soetusmaksumus ületab 1000€.

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

Firmaväärtus on positiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Omandamise kuupäeval kajastab kontsern oma konsolideeritud bilansis firmaväärtuse selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga. Kui immateriaalse vara kasulikkus eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, amortiseeritakse see vara kuni 10 aasta jooksul. Amortisatsiooni arvestatakse ostule järgnevast täisaastast.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses (RTJ 12, p.12a).

Eesti Töötukassa poolt makstavat hüvitist käsitletakse kui tegevuse siht- finantseerimist. Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui: (a) sihtfinantseerimise laekumine on praktiliselt kindel; ja (b) sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud.. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 2021. aastal on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega 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. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda muudatus füüsilistest isikutest aktsionäride maksukoormust.

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.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

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, ettevõtte kas puuduvad täielikult või ei ole juhtkonna hinnangu kohaselt olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 753 976	1 753 976			
Ostjatelt laekumata arved	1 839 889	1 839 889			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-85 913	-85 913			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	396 283	396 283			4
Laenunõuded	11 666 983	4 756 240	6 910 743		
Muud nõuded	1 461 061	1 057 827	403 234		
Intressinõuded	1 461 061	1 057 827	403 234		
Ettemaksed	69 753	69 753			
Nõuded teenuste kontsessioonilepingute alusel	18 543 802	4 874 299	2 423 673	11 245 830	
Muud nõuded	1 868 270	1 613 331	47 715	207 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 760 128	14 521 709	9 785 365	11 453 054	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 510 552	2 510 552			
Ostjatelt laekumata arved	2 580 552	2 580 552			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-70 000	-70 000			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	154 364	154 364			4
Laenunõuded	15 728 463	7 738 503	7 989 960		
Muud nõuded	1 612 420	411 365	1 201 055		
Intressinõuded	1 612 420	411 365	1 201 055		
Ettemaksed	32 126	32 126			
Nõuded teenuste kontsessioonilepingute alusel	19 375 250	4 815 945	2 423 673	12 135 632	
Muud nõuded	1 880 472	1 621 360	51 888	207 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 293 647	17 284 215	11 666 576	12 342 856	

Antud laenude keskmine intressimäär on 4,0% aastas. Intressimäärad jäävad vahemikku vahemikus 3,6-11% aastas.

Nõuded seotud osapooltele seisuga 31.12.2021.a. olid kokku 15 526 458 eurot (31.12.2020 a. 16 157 127 eurot). Täpsem info seotud osapooltele antud laenude ja intresside kohta on esitatud lisas nr. 27.

Antud laenude alusvaluutaks on euro.

Nõudeõigust, mis tuleneb Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud pikaajalistest lepingutest kajastatakse real Nõuded teenuste kontsessioonilepingutest. Teenuste kontsessioonilepingutest tulenevate nõuete suurus on arvestatud sisemise intressimääraga vahemikus 11-15%.(Vt. ka Lisa nr.33).Nõudeõiguse lõpptähtaeg on 2036. aasta. Muud väheolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tooraine ja materjal	113 887	141 814
Lõpetamata toodang	27 661	43 709
Valmistoodang	28 070	9 175
Müügiks ostetud kaubad	4 416 597	4 429 307
Müügiks ostetud muud kaubad	0	4 429 307
Ettemaksed varude eest	122	110 364
Ettemaksed varude eest	122	110 364
Kinnisvara arendusprojektid	15 572 196	16 941 995
Kokku varud	20 158 533	21 676 364

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. 2021. aasta lõpul olid müügiobjektidena kajastatud Lätis tegutsevale tütarettevõtjale Centra Attistabas Uzmanums SIA kuuluvad kinnistud Riia Kesklinnas summas 15 207 tuhat eurot. 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.

Müügiks ostetud muude kaupade koosseisus on peamiselt kajastatud U.S. ART OÜ bilansis olevaid kunstiväärtused summas 4,325 miljonit eurot (2020. aastal 4,328 miljonit eurot). Aastaruandes on kajastatud ka kunstiväärtuste allahindlus 1,4 miljonit eurot, mis on tehtud eelnevatel perioodidel.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	534 569	0	357 105
Käibemaks	352 903	321 732	133 164	318 256
Üksikisiku tulumaks	0	126 082	0	111 475
Erisoodustuse tulumaks	0	3 133	0	2 942
Sotsiaalmaks	0	231 202	0	204 560
Kohustuslik kogumispension	0	9 778	0	9 872
Töötuskindlustusmaksed	0	12 408	0	11 074
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	55 636	8	62 366
Ettemaksukonto jääk	43 373		21 192	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	396 283	1 294 540	154 364	1 077 650

Vt. ka lisad 2 ja 13.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10991428	A3 Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
11457286	Baltic Biogas OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
40003860189	Centra Attistabas uznumums SIA*	Läti	Soojus- ja elektrienergia tootmine	100	100
12673460	Digismart Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
10088800	ESS Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
14709742	Hiiu Spordikeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
16225391	Kadaka 63 OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
14435374	Kalaranna Majad OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	60	0
12853185	Karulaugu Spordikeskus**	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12123972	Kiurinvest OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
10422802	Liimi KV OÜ***	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
11020448	Mastimetsa Majad OÜ****	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
14473825	Nevelux OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
11239135	Muuga Tehnopark OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	89	89
14848136	Nikolai Esimene OÜ *****	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12617579	Note Investment OÜ *****	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
16187199	Park Tondi 2 OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
40003820260	Pils Investment SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100	100
50003804681	Rotermann Latvija SIA	Läti	Kinnisvara haldamine	100	100
14417436	Rotermann Majad OÜ *****	Eesti	Tugiteenuste osutamine	100	100
16261671	Rotermann Pluss OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	100
14366141	Rotermann Residences OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12546402	Rukkiveski Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12394501	Signaal TM AS	Eesti	Liikluskorraldus vahendid	70	70
14869993	Tammsaare Arenduse OÜ	Eesti	soojus- ja elektrienergia tootmine	100	100
14867754	Techno Life Solutions OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
11239840	Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	Programmeerimine	92	92
40003955973	Ulbrokas Projekts SIA	Läti	Vaba aja teenused	100	100
10902318	US ART OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
14504477	US Real Estate OÜ	Eesti	Kunstiteoste ja meenete müük	100	100
12853682	USS Services OÜ	Eesti	Tugiteenuste osutamine	100	100
11271707	Vivatex Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
ESS Kinnisvara OÜ	6 752 086			189 039		6 941 125
Tondi Tennisekeskus OÜ	2 790 818			-747 923		2 042 895
Vivatex Holding OÜ	20 049 143			3 970 532		24 019 675
A3 Arendus OÜ	27 174			9 711 113		9 738 287
Baltic Biogas OÜ	1 404 705			-1 354 154		50 551
US ART OÜ	494 182			-185 939		308 243
Park Tondi2 OÜ	0	2 500		-2 500		0
Rukkiveski Arendus OÜ	0			131 446		131 446
Nevelux OÜ	1 431 801			1 387 078		2 818 879
Digismart Arendus OÜ	1 591			8 721		10 312
Rotermann Residences OÜ	4 087			280 976		285 063
Kadaka 63 OÜ	0	2 500		-2 500		0
Kalaranna Majad OÜ	10 744		-10 744	0		0
Muuga Tehnopark OÜ	0			0		0
US Real Estate OÜ	492 288			4 148 652		4 640 940
Rotermann Latvija SIA	0			0		0
Ulbrokas Projekts SIA	5 066 089			604 449		5 670 538
Pils Investment SIA	900 621			-900 621		0
Hiiu Spordikeskus OÜ	0			-22 411	22 411	0
Kiurinvest OÜ	0			156 642		156 642
Signaal TM AS	2 432 858			487 347		2 920 205
Rotermann Pluss OÜ	0	2 500		-2 500		0
Techno Life Solutions OÜ	0			0		0
Tammsaare Arenduse OÜ	0			0		0
USS Services OÜ	11 827			-324		11 503
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	41 870 014	7 500	-10 744	17 857 123	22 411	59 746 304

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Park Tondi2 OÜ	100	18.03.2021	2 500
Kadaka 63 OÜ	100	07.05.2021	2 500
Rotermann Pluss OÜ	100	01.07.2021	2 500

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Kalaranna Majad OÜ	60	26 400	15 657

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna.

31.12.2021 seisuga kuulus konsolideerimisgruppi lisaks emaettevõttele 31 ettevõtet (31.12.2020 seisuga 29 ettevõtet).

Aruandeaastal toimusid grupi struktuuris järgmised muutused:

21.01.2021 võõrandas U.S. Invest AS talle kuulunud Kalaranna Majad OÜ 60% lise osaluse. Tehing toimus seotud osapoolega.

18.03.2021 asutati tütarettevõtte Park Tondi 2 OÜ;

07.05.2021 asutati tütarettevõtte Kadaka 63 OÜ;

01.07.2021 asutati tütarettevõtte Rotermann Pluss OÜ.

Asutatud ettevõtted alustasid aruandeaastal kinnisvaraalse tegevusega.

Osaluse määrana on märgitud alamkontserni emaettevõtja poolt omatav osalus tütarettevõttes.

* ettevõtte kuulub Pils Investment SIA alamkontserni;

** ettevõtte kuulub Tondi Tennisekeskus OÜ alamkontserni;

*** ettevõtte kuulub Signaal TM AS alamkontserni;

**** ettevõtte kuulub Muuga Tehnopark OÜ alamkontserni;

***** ettevõtte kuulub US Real Estate OÜ alamkontserni.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
10306970	Audentes AS	Eesti	Koolitusteenus	32.96	32.96
11094961	Evernord OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	33.33	0
11142987	Brevard OÜ	Eesti	Energia tootmise uuringud	32	32
37045293	USS Ukraina	Ukraina	Turvateenus	20	20
10096395	Juura OÜ	Eesti	Kirjastus	42.69	42.69
11272546	Forus Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	44.91	44.91
11464576	Aravete Biogaas OÜ	Eesti	Soojus- ja elektrienergia tootmine	50	50
10097265	AS Aswega	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus	40.32	40.32
11239388	Mident OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	45	45
16108610	Nextant400 OÜ	Eesti	Veondus ja laondus	0	25
10622346	Forus Security AS*	Eesti	Turvateenuste osutamine	100	100
12858159	Forus Haldus OÜ*	Eesti	Hoonehalduse abitegevused	100	100
14340834	Forus Tehnika Rent OÜ*	Eesti	Valveseadmete rent	100	100
14054979	Techno Life OÜ*	Eesti	Valve- ja automaatika-seadmete müük ja paigaldus	100	100
10811099	Trovatex OÜ*	Eesti	Infotehnoloogia- ja arvutialased tegevused	70	70
40003229283	USS Latvia SIA*	Läti	Turvateenuste osutamine	100	100

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2021
Audentes AS	133 235			209 416		342 651
Evernord OÜ	209 650		-209 650			0
Brevard OÜ	3 114					3 114
USS Ukraina	28 368					28 368
Juura OÜ	39 838			23 486		63 324
Forus Grupp OÜ	387 330				-387 330	0
Aravete Biogaas OÜ	0			-578 000	1 300 000	722 000
AS Aswega	9 790 268			849 594		10 639 862
Mident OÜ	2 327 085			229 466	-1 887 888	668 663
Nextant400	0	345 401		-63 616		281 785
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 918 888	345 401	-209 650	670 346	-975 218	12 749 767

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Nextant400 OÜ	45	15.02.2021	345 401

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Evernord OÜ	33.33	236 333	26 683

31.12.2021 seisuga kuulus kontserni 9 sidusettevõtet ja 6 alamkontserni kuuluvat tütarettevõtet (31.12.2020. seisuga 9 sidusettevõtet ja 6 alamkontserni kuuluvat tütarettevõtet).

Real "Muud muutused" on kajastatud Mident OÜ osakapitali vähendamine ja Aravete Biogaas OÜ osakapitali suurendamine ja Forus Grupp OÜ ostuga seoses arvestatud firmavääruse amortisatsioon.

Osaluse määrana on märgitud alamkontserni emaettevõtja poolt omatav osalus tütarettevõttes.

* Ettevõtted kuuluvad Forus Grupp OÜ alamkontserni.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	45 173 268
Ostud ja parendused	5 664 375
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-154 635
Müügid	-7 024 400
Ümberliigitamised	824 914
31.12.2020	44 483 522
Ostud ja parendused	25 834 734
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	16 239 492
Müügid	-5 140 525
Ümberliigitamised	-556 004
Muud muutused	-4 596 718
31.12.2021	76 264 501

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 634 288	1 655 448
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	444 536	338 892
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	6 338 000	7 170 000

Aruandes kajastatud kõigi oluliste varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel on tuginetud kutseliste hindajate poolt koostatud välisetele eksperthinnangutele. Hinnangutes on rendiobjektide puhul kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit ja ehitusõigusega kinnistute puhul võrdlusmeetodit. Kinnisvaraobjektid asuvad Eestis ja Lätis. Rendiobjektide hindamisel arvestatud diskontomäärad jäävad vahemikku 7,8-11%, kapitalisatsioonimäärad 6,25-8,8% ja tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 2-3% aastas. Kruuntide ehitusõigused suletud netopinnale jäävad vahemikku 324-660 eurot/m².

Real Muud muutused on näidatud 2021 aastal kontsernist väljunud ettevõttele Kalaranna Majad OÜ kuulunud kinnisvarainvesteeringute väärtus.

Kasumid/kahjumid kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest vt. ka lisad 18,22.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
Transpordivahendid			Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2019									
Soetusmaksumus	13 127	27 342 765	944 383	85 544	2 801 789	3 831 716	2 239 198	206 183	33 632 989
Akumuleeritud kulum		-6 972 362	-646 666	-32 657	-1 365 914	-2 045 237	-1 156 231		-10 173 830
Jääkmaksumus	13 127	20 370 403	297 717	52 887	1 435 875	1 786 479	1 082 967	206 183	23 459 159
Ostud ja parendused			8 741	6 446	126 552	141 739	163 548	8 258	313 545
Muud ostud ja parendused			8 741	6 446	126 552	141 739	163 548	8 258	313 545
Amortisatsioonikulu		-649 708	-92 887	-13 261	-192 644	-298 792	-344 071		-1 292 571
Müügid (jääkmaksumuses)			-4 370			-4 370			-4 370
Ümberliigitamised	-25		6 549	-371	135 234	141 412	371	-141 783	-25
Ümberliigitamised ettemaksetest					141 783	141 783		-141 783	0
Muud ümberliigitamised	-25		6 549	-371	-6 549	-371	371		-25
Muud muutused		17 939			-2	-2			17 937
31.12.2020									
Soetusmaksumus	13 102	27 360 705	889 541	90 932	3 059 857	4 040 330	2 394 207	72 658	33 881 002
Akumuleeritud kulum		-7 622 071	-673 791	-45 231	-1 554 842	-2 273 864	-1 491 392		-11 387 327
Jääkmaksumus	13 102	19 738 634	215 750	45 701	1 505 015	1 766 466	902 815	72 658	22 493 675
Ostud ja parendused	85 495		294 995	3 224	99 968	398 187	252 892	68 180	804 754
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	85 495								85 495
Muud ostud ja parendused			294 995	3 224	99 968	398 187	252 892	68 180	719 259
Amortisatsioonikulu		-677 979	-84 263	-13 422	-206 689	-304 374	-370 384		-1 352 737
Müügid (jääkmaksumuses)			-7 564		-219 723	-227 287			-227 287
Ümberliigitamised	282 712	282 712					71 746	-71 746	565 424
Ümberliigitamised ettemaksetest							71 746	-71 746	
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	282 712	282 712							565 424
Muud muutused		13 491			-640 294	-640 294	-40 680		-667 483
31.12.2021									
Soetusmaksumus	381 309	27 558 635	1 126 727	94 156	1 672 598	2 893 481	2 671 157	69 092	33 573 674
Akumuleeritud kulum	0	-8 201 777	-707 809	-58 653	-1 134 321	-1 900 783	-1 854 768	0	-11 957 328
Jääkmaksumus	381 309	19 356 858	418 918	35 503	538 277	992 698	816 389	69 092	21 616 346

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	314 501	16 415
Transpordivahendid	22 501	16 415
Muud masinad ja seadmed	292 000	
Kokku	314 501	16 415

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2019					
Soetusmaksumus	1 719 253	9 928	1 087		1 730 268
Akumuleeritud kulum	-4 804	-6 622	0		-11 426
Jääkmaksumus	1 714 449	3 306	1 087		1 718 842
Ostud ja parendused		74 327		266 855	341 182
Amortisatsioonikulu	-171 924	-8 418			-180 342
31.12.2020					
Soetusmaksumus	1 719 253	84 255	1 087	266 855	2 071 450
Akumuleeritud kulum	-176 728	-15 040	0	0	-191 768
Jääkmaksumus	1 542 525	69 215	1 087	266 855	1 879 682
Ostud ja parendused		237 765			237 765
Amortisatsioonikulu	-171 926	-8 418			-180 344
Ümberliigitamised		266 855		-266 855	0
31.12.2021					
Soetusmaksumus	1 719 253	588 875	1 087	0	2 309 215
Akumuleeritud kulum	-348 654	-23 458	0	0	-372 112
Jääkmaksumus	1 370 599	565 417	1 087	0	1 937 103

Kuna immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, amortiseeritakse see vara kuni 10 aasta jooksul. Amortisatsiooni arvustatakse ostule järgnevast täisaastast.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendilepingud	11 538	4 212	7 326		0-5%	EUR	2022	
Kapitalirendilepingud	37 471	17 444	20 027		0-5%	EUR	2023	
Kapitalirendilepingud	75 387	18 354	57 033		0-5%	EUR	2024	
Kapitalirendilepingud	185 221	26 921	158 300		0-5%	EUR	2025-26	
Kapitalirendikohustised kokku	309 617	66 931	242 686					12

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendilepingud	64 828	64 828	0		0-5%	EUR	2021	
Kapitalirendilepingud	44 679	15 622	29 057		0-5%	EUR	2022	
Kapitalirendilepingud	25 539	6 429	19 110		0-5%	EUR	2023	
Kapitalirendilepingud	67 844	12 614	55 230		0-5%	EUR	2024-26	
Kapitalirendikohustised kokku	202 890	99 493	103 397	0				12

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Masinad ja seadmed	610 542	306 331
Kokku	610 542	306 331

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2021	2020
Kasutusrenditulu	1 858 335	1 947 045
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	1 505 536	1 686 776
1-5 aasta jooksul	1 217 529	2 583 317
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	50 091 192	61 913 409
Kokku	50 091 192	61 913 409

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	351 519	346 780
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2021	31.12.2020
12 kuu jooksul	32 511	32 511
1-5 aasta jooksul	32 511	32 511

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	10 330 350	10 330 350			3,6%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	2 505 398	2 505 398			6,5%	EUR	27
Laenud seotud isikutelt	618 046	618 046			8%	USD	27
Muud laenud	240 600	240 600			5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	13 694 394	13 694 394					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	48 464 151	2 189 840	32 333 100	13 941 211	3,3%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	415 002		415 002		3,5%	EUR	27
Muud laenud	14 200 000		14 200 000		6,3%	EUR	27
Pikaajalised laenud kokku	63 079 153	2 189 840	46 948 102	13 941 211			
Kapitalirendikohustised kokku	309 617	66 931	242 686				10
Laenukohustised kokku	77 083 164	15 951 165	47 190 788	13 941 211			

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	13 186 556	13 186 556			4,6%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	3 579 463	3 579 463			6,6%	EUR	27
Laenud seotud isikutelt	570 450	570 450			8%	USD	27
Arvelduskrediit	1 020 918	1 020 918			3,6%	EUR	
Muud laenud	235 600	235 600			5,0%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	18 592 987	18 592 987					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	39 237 391	1 788 552	22 817 628	14 631 211	2,7%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	415 000	0	415 000	0	7,0%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	39 652 391	1 788 552	23 232 628	14 631 211			
Kapitalirendikohustised kokku	202 890	99 493	103 397	0			10
Laenukohustised kokku	58 448 268	20 481 032	23 336 025	14 631 211			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2021	31.12.2020
Maa	37 263 000	26 216 843

Ehitised	69 910 625	43 262 340
Muud varad	2 271 721	907 224
Kokku	109 445 346	70 386 407

Intressimäärana on näidatud kaalutud keskmine intressimäär aastas.

Pangalaenude intressid jäävad vahemikku 0,59%-8,0% aastas ja tähtajad vahemikku 2022-2026 aasta.

Seotud isikutele poolt antud laenude intressid jäävad vahemikku 3,5%-8% ja tähtajad vahemikku 2021-2023 .

Ettevõtte on sõlmitud lepingud arvelduskrediidi limiidi kasutamiseks summas 2 340 th eurot. Aruandepäeval arvelduskrediidi limiiti kasutuses ei olnud. Arvelduskrediitide intressimäärad on vahemikus 3,5%-3,65%.

Muud laenud on antud intressiga 5% ja tähtajaga 2023 aasta.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 575 749	1 575 749		
Võlad töövõtjatele	738 926	738 926		14
Maksuvõlad	1 294 540	1 294 540		4
Muud võlad	11 682 964	4 601 085	7 081 879	
Intressivõlad	231 392	193 779	37 613	
Dividendivõlad	2 126 159	2 126 159	0	
Muud viitvõlad	9 325 413	2 281 147	7 044 266	
Saadud ettemaksed	108 866	108 866		
Kokku võlad ja ettemaksed	15 401 045	8 319 166	7 081 879	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	696 633	696 633	0	
Võlad töövõtjatele	575 555	575 555	0	14
Maksuvõlad	1 077 650	1 077 650	0	4
Muud võlad	12 468 561	5 386 870	7 081 691	
Intressivõlad	558 753	558 753	0	
Dividendivõlad	1 426 159	1 426 159	0	
Muud viitvõlad	10 483 649	3 401 958	7 081 691	
Saadud ettemaksed	213 099	213 099	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 031 498	7 949 807	7 081 691	

Võlad seotud osapooltele Vt. ka lisa 27.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Töötasude kohustis	269 722	254 504	
Puhkusetasude kohustis	299 644	279 035	
Tulemustasu reserv	169 560	42 016	
Kokku võlad töövõtjatele	738 926	575 555	13

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	59 648 401	47 916 210
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 912 100	11 979 053
Antud garantiid	8 076 452	7 040 205
Kokku tingimuslikud kohustised	82 636 953	66 935 468

Antud garantiidena on kajastatud käendused ja garantiid, mis 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 25 748 543 (2020. aastal 17 570 865) euro väärtuses.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga, mida on võimalik jaotada dividendideks koos sellelt makstava tulumaksukohustusega oli 2021. aasta lõpul 74 560 501 eurot (2020. aastal 59 895 263) eurot.

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

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Aktsiakapital	11 695 831	11 695 831
Aktsiate arv (tk)	11 695 831	11 695 831
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	14 984 457	12 767 531
Läti	1 063 965	1 034 596
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 048 422	13 802 127
Kokku müügitulu	16 048 422	13 802 127
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus- ja renditeenused	4 381 353	2 807 684
Kinnisvarahaldus	1 411 529	1 374 370
Puhkus- ja meelelahutus	2 309 338	2 342 180
Energeetika	477 566	224 675
Liikluskorraldusseadmete paigaldus ja ehitus	6 699 696	6 282 448
Muu müügitulu	768 940	770 770
Kokku müügitulu	16 048 422	13 802 127

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	1 197 475	145 600
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	87 459	12 185
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	16 245 492	69 027
Tulu sihtfinantseerimisest	167 717	140 530
Trahvid, viivised ja hüvitised	51 229	2 417
Taastuvenergia toetused	109 428	122 428
Erakorraline abi	106 786	61 389
Muud	35 922	5 214
Kokku muud äritulud	18 001 508	558 790

Tuluna sihtfinantseerimisest on 2021. aastal kajastatud Töötukassa poolt makstud palgatoetused summas 127 tuh eurot ja 40,4 tuh eurot SA Kredex poolt makstud "Kasutusest välja langenud ehitise lammutamise toetus" .

2020. aastal on näidatud Eesti Töötukassa poolt makstud töötasu hüvitis.

Real Erakorraline abi on sh. näidatud „COVID-19 puhangust tingitud erakorraline abi. SH. 2021 aastal spordiobjektide valdajate toetamiseks" ja Kultuuriministeeriumi ning Spordikoolituse ja –Teabe Sihtasutuse vahel 2020.a sõlmitud Riigieelarvelise toetuse kasutamise lepingu alusel vastavalt Spordikoolituse ja –Teabe Sihtasutuse korraldusele makstud abi summas 105,9 tuh eurot.

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Kaubad ja materjalid	-2 722 412	-2 555 745
Teenused ja allhange	-1 835 070	-2 069 784
Spordikeskuste haldus ja hoolduskulud	-1 050 713	-891 239
Kinnisvaraobjektide soetus ja ehituskulud	-1 989 077	-247 765
Maamaks ja Hoonestusõiguse tasud	-144 304	-122 973
Energia tootmise kulud	-113 023	-187 330
Muud kulud	-463 050	-321 774
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-8 317 649	-6 396 610

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-262 361	-181 579
Lähetuskulud	-73 741	-21 794
Autokulud	-380 147	-332 336
Konsultatsiooni- ja tugiteenused	-336 640	-367 325
Kantselei ja infotehnoloogia kulud	-92 444	-106 930
Reklaamikulud	-169 021	-105 858
Sidekulud	-18 711	-16 101
Esinduskulud	-22 743	-24 685
Muud	-570 006	-384 364
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 925 814	-1 540 972

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-4 470 987	-3 881 154
Sotsiaalmaksud	-1 490 279	-1 289 245
Tööjõu rendikulu	-69 197	-169 570
Kokku tööjõukulud	-6 030 463	-5 339 969
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	173	176
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	152	157
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	6	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	15	13

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	-245	-140
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-6 000	-223 662
Kahjum valuutakursi muutustest	-72	-344
Trahvid, viivised ja hüvitised	-246	-978
Kingitused ja annetused	-166 582	-28 990
Sisendkäibemaksu kulu maksuvabalt käibelt	0	-10 469
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindluselt	-648 514	0
Kahjum äritegevuse omandamisest	0	-58 572
Muud	-29 747	-14 504
Kokku muud ärikulud	-851 406	-337 659

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-1 937 219	-1 976 809
Intressikulu kapitalirendilt	-5 043	-4 714
Kokku intressikulud	-1 942 262	-1 981 523

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	61	90
Intressitulu laenudelt	599 371	720 470
PPP projekti raames arvestatud intressitulud	2 581 398	2 609 007
Muud intressitulud	1	0
Kokku intressitulud	3 180 831	3 329 567

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Laenu ja intressinõuete ümberhindlus	-47 597	2 165 339
Laenulepingute tasud	-87 771	-44 848
Muud finantstulud ja -kulud	22 884	-63 225
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-112 484	2 057 266

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

2021. aastal emaettevõtte uusi dividende välja ei kuulutatud.

2021. aastal maksis kontsern dividende 1 300,0 tuhat eurot, millelt tulumaksu tasuti 313,8 tuhat eurot. 2020. aastal maksis kontsern dividende 1131,3 tuhat eurot, millelt tulumaksu tasuti 264,2 tuhat eurot.

Lisa 27 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	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	4 397 182	1 420 571	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 283 940	6 359 216	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 681 122	7 779 787	
Laenukohustised			
Sidusettevõtjad	504 143	992 209	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 619 304	1 977 643	
Kokku laenukohustised	3 123 447	2 969 852	12
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	255 425	243 048	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	167 119	317 911	
Kokku võlad ja ettemaksed	422 544	560 959	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	2 924 612	5 823 358	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 920 724	2 553 982	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 845 336	8 377 340	
Laenukohustised			

Sidusettevõtjad	415 000	1 245 061	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	350 002	
Kokku laenukohustised	415 000	1 595 063	12
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	38 760	272 718	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	671	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 760	273 389	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	4 372 537	2 135 942	1 763 074	4 745 405	338 065	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 818 409	5 000	578 408	6 245 001	349 176	
Kokku antud laenud	11 190 946	2 140 942	2 341 482	10 990 406	687 241	12

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	4 745 405	1 705 722	300 000	6 151 127	308 337	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 245 001	4 996 983	5 752 435	5 489 549	276 183	
Kokku antud laenud	10 990 406	6 702 705	6 052 435	11 640 676	584 520	12

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	3 893 461	332 409	1 988 600	2 237 270	142 318	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 280 301	350 002	302 657	2 327 646	143 254	
Kokku laenukohustised	6 173 762	682 411	2 291 257	4 564 916	285 572	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Sidusettevõtjad	2 237 270	950 000	2 683 127	504 143	63 167	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 327 646	3 206 942	3 206 942	2 619 300	239 648	
Kokku laenukohustised	4 564 916	4 156 942	5 890 069	3 123 443	302 815	

MÜÜDUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad		60 554			101 762	6 252
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		1 162 022	955 191	2 793	702 962	1 250
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			650 000			
Kokku müüdnud		1 222 576	1 605 191	2 793	804 724	7 502

OSTETUD	2021			2020		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad		381 001	914 309	218	638 705	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 504	573 638	113 716	176	224 080	
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	338			2 476		
Kokku ostetud	24 842	954 639	1 028 025	2 870	862 785	

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021		31.12.2020
Sidusettevõtjad	6 099 367		6 997 221
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 018 382		42 984
Kokku antud garantiid/tagatised	8 117 749		7 040 205

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020

Arvestatud tasu	1 020 433	749 735
Isikliku transpordi kasutamise kompensatsioon	6 000	6 000

Kontserni kontrolliv osapool on Urmas Sõõrumaa.

Seotud isikutele poolt antud laenude intressid jäävad vahemikku 3,5%-8% ja tähtajad vahemikku 2021-2023.

2021. aasta jaanuaris võõrandas U.S. Invest AS talle kuulunud Kalaranna Majad OÜ 60% lise osaluse. Tehing toimus kõrgema juhtkonna liikme valitseva mõju all oleva ettevõttega. Osalus müüdi 26 400 euro eest.

Vt. ka lisad 2 "Nõuded ja ettemaksed", 12 "Laenukohustised", 13 "Võlad ja ettemaksed", 24 "Intressitulud" ja 23 "Intressikulud".

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

14.02.2022 asutati 100% osalusega tütarettevõtte La Marina OÜ. Ettevõtte sõlmis 50 aastase hoonestusõiguse lepingu Tallinnas sadama piirkonnas asuvalle hoonestatud kinnistule. Vana hoone planeeritakse ümber ehitada restoranihooneks.

2022. aasta 1. kvartalis jõudsid lõpule Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ läbirääkimised 5 koolimaja haldamise lepingu muutmise osas. Ettevõtte refinantseeris ka oma pikaajalise pangalaenu.

2022. aasta juunis võõrandas tütarettevõtte Centra Attistabas uzņēmums SIA kinnisitud Lätis Riia linnas. Tehingust saadi kahjumit -1,76 milj eurot.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Varad		
Käibevarad		
Raha	594 562	259 306
Nõuded ja ettemaksed	33 781 387	34 747 476
Varud	66 743	66 743
Kokku käibevarad	34 442 692	35 073 525
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	61 134 209	44 998 634
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510
Nõuded ja ettemaksed	27 886 921	20 601 495
Materiaalsed põhivarad	23 140	31 550
Immateriaalsed põhivarad	1 087	1 087
Kokku põhivarad	89 046 867	65 634 276
Kokku varad	123 489 559	100 707 801
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	19 302 161	13 950 272
Võlad ja ettemaksed	4 987 664	4 909 035
Kokku lühiajalised kohustised	24 289 825	18 859 307
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 891 830	7 000 606
Võlad ja ettemaksed	203 310	635 778
Kokku pikaajalised kohustised	12 095 140	7 636 384
Kokku kohustised	36 384 965	26 495 691
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	59 346 696	55 080 744
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 892 484	6 265 952
Kokku omakapital	87 104 594	74 212 110
Kokku kohustised ja omakapital	123 489 559	100 707 801

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu	461 019	582 492
Muud äritulud	21 674	187 218
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-1 987
Mitmesugused tegevuskulud	-690 684	-680 400
Tööjõukulud	-712 785	-638 797
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 335	-19 864
Muud ärikulud	-105 979	-3 750
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 040 090	-575 088
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17 872 779	-7 327 541
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	38 106	-708 551
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-1 916 038	2 102 426
Intressitulud	2 048 539	1 945 039
Intressikulud	-1 909 971	-2 048 200
Muud finantstulud ja -kulud	-25 841	12 590 367
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	15 067 484	5 978 452
Tulumaks	-175 000	287 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 892 484	6 265 952

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2021	2020
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 040 090	-575 088
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	13 335	19 864
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-15 182	-157 644
Muud korrigeerimised	0	-702 426
Kokku korrigeerimised	-1 847	-840 206
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-102 518	131 227
Varude muutus	0	1 987
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-611 178	157 577
Laekunud dividendid	1 300 000	1 150 000
Kokku rahavood äritegevusest	-455 633	25 497
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-7 295	0
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	20 833	1 250
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	495 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-29 911	-22 752 499
Laekunud tütarettevõtjate müügist	26 400	23 902 500
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	1 847 988	-3 205 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	236 333	900 000
Antud laenud	-17 214 766	-5 109 692
Antud laenude tagasimaksed	8 004 435	1 811 861
Laekunud intressid	1 522 659	471 413
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 593 324	-3 485 167
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	16 744 500	4 270 000
Saadud laenude tagasimaksed	-9 296 307	-1 720 323
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 458 541	1 536 679
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 218	-18 676
Makstud intressid	-2 257 303	-1 426 547
Makstud dividendid	-1 254 000	-1 131 333
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-39 092
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	6 384 213	1 470 708
Kokku rahavood	335 256	-1 988 962
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	259 306	2 248 268
Raha ja raha ekvivalentide muutus	335 256	-1 988 962
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	594 562	259 306

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	11 695 831	1 169 583	55 080 744	67 946 158
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 265 952	6 265 952
31.12.2020	11 695 831	1 169 583	61 346 696	74 212 110
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-44 998 634	-44 998 634
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			44 998 634	44 998 634
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	11 695 831	1 169 583	61 346 696	74 212 110
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	11 695 831	1 169 583	61 346 696	74 212 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 892 484	14 892 484
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2021	11 695 831	1 169 583	74 239 180	87 104 594
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-61 134 209	-61 134 209
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			61 134 209	61 134 209
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	11 695 831	1 169 583	74 239 180	87 104 594

Lisa 33 Teenuste kontsessioonikokkulepped

(eurodes)

Kajastamise aluseks on Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud ja pikaajalised üürilepingud, millega kohustuti täielikult 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”. 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	2021		2020	
	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	793 769	1 403 100	775 392	1 362 195
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 581 397		2 609 006

Saldo 01.01.2020	20 212 027
Aruandeperioodil (2020 a.) arvele võetud nõuded	3 971 202
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 807 978
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2020	19 375 251
Aruandeperioodil (2021 a.) arvele võetud nõuded	3 984 497
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 815 946
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2021	18 543 802

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2022

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KESKKÜLA	Juhatuse liige	21.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

U.S. Invest AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud U.S. Invest AS konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid 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 ettevõtte 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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

Juhtkond vastutab konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist. Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie 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 konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali 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, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
 - omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamusel avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
 - hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
 - teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
 - hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
 - hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.
- Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Mati Nõmmiste

Vandeauditor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
22. juuni 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÖMMISTE	Vandeaudiitor	22.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	56 725 680
Aruandeaasta kasum (kahjum)	16 665 238
Kokku	73 390 918
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	73 390 918
Kokku	73 390 918

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	448599	97.31%	Jah

Sidevahendid

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