

AS U.S. INVEST

2013.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

Äriniimi:	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:	01.01.2013
Majandusaasta lõpp:	31.12.2013
Juhatuse liikmed:	Tarmo Keskküla, 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. Põhivara kulum ja väärtuse langus	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 2013 toimunud äriühenduste kohta	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. Tingimuslikud kohustused.....	28
Lisa 34. Laenude tagatised ja panditud varad	29
Lisa 35. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine	29
Lisa 36. Tehingud seotud osapooltega	30
Lisa 37. Riskid.....	31
Lisa 38. 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 haldus ja hooldus, tervishoiuteenused ja vaba aja teenused);
- (ii) kinnisvara (kinnisvara arendamine ja rentimine);
- (iii) energeetika.

Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid.

Eesti Panga hinnangul iseloomustas 2013. aastat euroala majanduse pöördumine kasvule ja pingete leevenemine finantsturgudel ning enamik Eesti finantsstabiilsust ohustavaid riske on väikesed. Uueks ohuks on Ukraina sündmuste tõttu suurenenud geopoliitilised riskid. Eesti finantssektori otsene seos Ukraina ja Venemaaga on siiski väike ning vahetu süsteemne risk on seega piiratud. Eesti majanduskasv tugines 2013. aastal majapidamiste tarbimise kasvul põhinevale sisenõudlusele. Mõningast aktiivsuse tõusu näitab ka kinnisvaraturg. Korteritehingute hinnad tõusid 2013. aasta lõpus üle 20% ning kiire kasv on 2014. aasta alguses jätkunud. Eluasemeturu aktiivsuse suurenemist selgitavad osaliselt majapidamiste kindlustunde ja tööturu olukorra paranemine ning sissetulekute kasv.

Kontserni peamiste tegevusalade arengule on majanduskeskkonna muutused pigem soodsad, andes kindlust järgmiste aastate mõõdukaks kasvuprognoosiks. 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 mõningase intressikulude kasvu või languse.

Konsolideerimisgrupp.

2013. aasta lõpus kuulus kontserni lisaks emaettevõttele 32 tütarettevõtet ja 9 sidusettevõtet. Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2013. aastal toimunud muudatused, on esitatud Raamatpidamise 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, juhindudes seejuures iga-aastasest majandustulemusest.

2013. aasta olulisemad sündmused

Teenindussektor. 2013. aasta kevadel avas Tondi Tennisekeskus OÜ uue ja moodsalt sisustatud fitness-klubi Golden Club. Treenimiseks ja puhkamiseks ehitatud uued ruumid asuvad juba varem tegutseva tennisekeskusega samas hoonetekompleksis. Kuni Terviseametiga lepingu lõppemiseni 30.11.2013.a. osutas Karell Kiirabi AS kiirabiteenuseid Tallinna piirkonnas. 2013. aasta alguses Terviseameti poolt korraldatud uuel konkursil valiti Karell Kiirabi AS järgmiseks lepinguperioodiks osutama kiirabiteenuseid Harju - Viru piirkonnas. Uues piirkonnas hakati teenuseid osutama alates 30.12.2013. a. Koos uue piirkonna teenindamisega kasvas kiirabi brigaadide arv 3-lt 8-le. Venemaal puhastusteenuseid pakkuv ettevõtte Novõi Dom OOO võõrandas 06.06.2013 osaluse tütarettevõttes Klintek OOO.

Kinnisvarasektor. 2013. aasta viimases kvartalis toimusid mitmed olulised muudatused tütarettevõtete koosseisus. 12 oktoobril 2013.a. müüs Rotermann Latvia SIA osaluse Lätis kinnisvara üüriavas ettevõttes Ulbrokas projekts SIA ettevõttele, milles kontsern omab vähemusosalust. 09. detsembril 2013.a. sõlmis Rotermann Grupp OÜ lepingu Rotermann City OÜ 100% osaluse müügiks. Tehing toimus seotud osapoollega.

Enne Rotermann City OÜ osade võõrandamist müüs Rotermann City OÜ Rotermanni 2 ja Rotermanni 4 kinnistud ja Rotermanni 10 parkimiskohad 2013 aastal asutatud kontserni kuuluvale ettevõttele Gastorfa OÜ. Samuti müüs Rotermann City OÜ Rotermanni 6a/14/16 kinnistu kontserni kuuluvale ettevõttele Dollimar Invest OÜ.

Kinnisvarasektori 2013. aasta müügikäivet mõjutas oluliselt korteriomandite müük. 2013. aastal valminud Tallinnas Rotermanni kvartalis asuvas ärihoones müüdi pindasid kogusummas 2 280 tuhat eurot.

29. novembril 2013. aastal soetati täiendav 50%-line osalus A3 Arendus OÜ-s, millega sai kontsern ettevõtte ainuomanikuks. Soetatud ettevõtte omab kinnistut Tallinnas Ahtri 3, kuhu on kavandatud tulevikus rajada multifunktsionaalne äri- ja meelelahutuskeskus.

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

Energeetikasektoris jätkati 2013. aastal elektri- ja soojusenergia tootmist tütarettevõtte Tallinna Prügilagaas OÜ prügilagaasil töötavas koostootmisjaamas Jõelähtme vallas. Samuti jätkati elektri- ja soojusenergia tootmist sidusettevõtte Aravete Biogaas OÜ biogaasijaamas. Jätkati ehitustegevust järgmise, tütarettevõtte Tartu Biogaas OÜ kuuluva biogaasijaama rajamisel Tähtvere valda, Ilmatsallu. Lätis registreeritud tütarettevõtte Talsu Energia SIA likvideeriti.

Kontserni osalused võõrandati ka tütarettevõtetes U.S. Real Estate OÜ ja US Trading House OÜ, kus jooksev majandustegevus puudus. Samuti likvideeriti Luxemburgis tegutsenud haldusettevõtte U.S. Investment Company S.a.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014. aastal prognoosib U.S. Invest AS mõningast kasvu kõigis tegevusvaldkondades. 2014. aastal viiakse lõpule ja avatakse lastele treenimiseks mõeldud uus tennise ja sulgpallihall Tallinnas. Samuti alustatakse Rotermanni kvartalis järgmise arendusetapi ehitamist. Alates aprillist 2014 plaanitakse alustada elektri- ja soojusenergia tootmist Tartu Biogaas OÜ biogaasijaamas.

Peamised suhtarvud

Suhtarv	2013		2012		Arvutamise alus
	kontsern	emaettevõtte	kontsern	emaettevõtte	
Puhaskasumi marginaal	-8%	negatiivne	29%	negatiivne	Aruandeaasta puhkasum / Äritulud
Omakapitali tootlikkus (ROE)	-3%	negatiivne	10%	negatiivne	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital
Varade tootlikkus (ROA)	-1%	negatiivne	3%	negatiivne	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht
Võõrkapitali osakaal koguvarades	67%	145%	70%	142%	Kohustused kokku / Varade maht
Lühiajaliste varade kattekordaja	2,0	0,04	0,9	0,15	Käibevara / Lühiajalised kohustused

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

Äritulud	Lisa	2013	2012
Müügitulu	1	15 252 632	11 841 125
Muud äritulud	2	3 551 766	3 639 726
Kokku äritulud		18 804 398	15 480 851
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3	-7 005 094	-4 566 065
Mitmesugused tegevuskulud	4	-2 870 031	-2 244 671
Tööjõukulud	5	-2 820 355	-2 374 264
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-1 254 416	-1 324 169
Muud ärikulud	7	-6 894 104	-1 688 960
Kokku ärikulud		-20 844 000	-12 198 129
Ärikasum		-2 039 602	3 282 723
Finantstulud ja -kulud	8	-151 438	1 411 935
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-2 191 040	4 694 658
Tulumaks	9	701 483	-177 072
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-1 489 557	4 517 586
Sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		-1 534 674	4 467 711
Vähemusomanike osa puhaskasumist		45 117	49 875

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	2013	2012
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-1 489 557	4 517 586
Muu koondkasum (-kahjum)		
Realiseerumata kursivahed	-269 852	117 341
Aruandeaasta muu koondkasum (-kahjum)	-269 852	117 341
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-1 759 409	4 634 926
Sh. Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	-1 804 526	4 585 051
Vähemusomanike osa koondkasumist	45 117	49 875

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS

	Lisa	31.12.2013	31.12.2012
Käibevara			
Raha		742 759	634 576
Nõuded ja ettemaksed	10	24 300 235	13 583 429
Varud	11	25 636 692	33 969 615
KOKKU KÄIBEVARA		50 679 686	48 187 620
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	12	33 156 100	29 305 117
Kinnisvarainvesteeringud	21	32 884 966	58 316 533
Materiaalne põhivara	19	23 276 052	17 424 089
Immateriaalne põhivara	20	229 851	121 413
KOKKU PÕHIVARA		89 546 969	105 167 152
KOKKU AKTIVA		140 226 655	153 354 773
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	22	16 702 627	41 720 966
Võlad ja ettemaksed	27	6 765 380	9 064 419
Sihtfinantseerimine	30	2 295 553	170 128
Lühiajalised eraldised	31	22 389	8 671
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		25 785 949	50 964 184
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	22	64 335 118	53 246 762
Muud pikaajalised kohustused	26	153 497	293 140
Sihtfinantseerimine	30	3 192 138	2 752 847
KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED		67 680 753	56 292 749
KOKKU KOHUSTUSED		93 466 702	107 256 933
Omakapital			
Vähemusosalus		385 415	415 620
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		116 989	386 841
Jaotamata kasum (kahjum)		33 392 135	32 429 965
KOKKU OMAKAPITAL		46 759 953	46 097 840
KOKKU PASSIVA		140 226 655	153 354 773

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2013	2012
Ärikasum		-2 039 602	3 282 723
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum (+)	6	1 254 416	1 324 169
Kasum/kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest (-/+)	2, 7	-10 571	-190 557
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (-/+)	21	387 081	-1 833 929
Kasum/kahjum finantsinvesteeringutelt (+/-)		-4 918 541	-227 259
Muud finantstulud ja kulud		-586 056	1 474 807
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (-/+)		-1 948 035	3 372 848
Varude muutus (-/+)	11	8 183 955	-1 081 339
Äritegevusega seotud kohustuste muutus (+/-)		1 042 339	-53 547
Tütarettevõtete omandamise ja võõrandamisega seotud korrigeerimised (+/-)		12 705 993	-2 126 070
Ettevõtte tulumaks			-177 072
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		14 070 979	3 764 774
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute müük		1 850 000	668 063
Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja parendused		-60 000	-958 497
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		12 228	1 235 605
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine		-7 227 387	-2 483 119
Sidusettevõtete müük	14	16 234	
Sidusettevõtete soetamine	14	-1 000	-316 659
Tütarettevõtete müük	13	8 487 497	13
Tütarettevõtete soetamine	13, 15	-1	-981
Antud laenude tagasimaksed	17	2 378 549	924 218
Antud laenud	17	-18 238 212	-1 591 690
Teenuste kontsessioonilepingud, intressitulu	35	2 697 744	2 699 388
Muud intressitulud		556 342	606 011
Muud finantsinvesteeringutega seotud rahavood (+/-)			7 669
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-9 528 007	790 021
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Arvelduskrediidi muutus (+/-)	22	-894 852	-2 671 404
Saadud laenud		21 460 871	8 177 600
Saadud laenude tagasimaksed		-23 327 973	-8 142 947
Intressikulu		-3 163 748	-3 078 898
Sihtfinantseerimine		2 306 652	911 697
Muud finantseerimistegEVusega seotud rahavood (+/-)		-545 888	291 287
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-4 164 938	-4 512 664
RAHAVOOD KOKKU		378 034	42 130
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		634 576	475 105
Raha ja raha ekvivalentide muutus		378 034	42 130
Realiseerumata kursivahed (+/-)		-269 852	117 341
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		742 759	634 576

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsiakapital	<u>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</u>			KOKKU	<u>Vähemusosalus</u>	
		Kohustuslik reserv- kapital	Reali- seerumata kursivahed	Jaotamata kasum		KOKKU	
31.12.2011	11 695 831	1 169 583	269 500	28 601 661	41 736 574	332 441	42 069 015
Aruandeperioodi koondkasum			117 341	4 467 711	4 585 051	49 875	4 634 926
Välja kuulutatud dividendid				-640 000	-640 000		-640 000
Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete vähemusosa						31 202	31 202
Muud muudatused omakapitalis				594	594	2 102	2 696
31.12.2012	11 695 831	1 169 583	386 840	32 429 965	45 682 220	415 620	46 097 840
Arvestuspõhimõtete muudatuste mõju				-312 327	-312 327		-312 327
Korrigeeritud saldo 31.12.2012	11 695 831	1 169 583	386 840	32 117 638	45 369 893	415 620	45 785 513
Aruandeperioodi koondkasum			-269 852	-1 534 674	-1 804 526	45 117	-1 759 409
Välja kuulutatud dividendid (tühistamine)				2 809 171	2 809 171	-28 500	2 780 671
Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete vähemusosa						-42 347	-42 347
Muud muudatused omakapitalis						-4 475	-4 475
31.12.2013	11 695 831	1 169 583	116 989	33 392 135	46 374 538	385 415	46 759 953

Kommentaar:

Seoses sihtfinantseerimise arvestuspõhimõtete muudatusega Raamatupidamistoimkonna juhendites korrigeeriti 2013. aasta algbilansis varasematel perioodidel arvesse võetud sihtfinantseerimise tulusid kokku 312 327 euro ulatuses.

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.66-68). 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. Lähtutud on RTJ redaktsioonist, mis kehtis 2013. aastal.

AS U.S. Invest arvestusvaluutaks (RTJ 1, p.86) ja raamatupidamise aastaaruande esitusvaluutaks (RTJ 1, p.88) on euro. Aruande esitusviis on täiseurodes. Aruandes sisalduvate tabelite kirja pildis 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 korrektsed.

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 miinusemärgiga (RTJ 2, lisa 2).

Informatsioon emettevõtte põhiaruannete kohta

Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale (RPS §30 (2)) on konsolideeritud aruande lisades avaldatud info konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta (vt. lisa 38).

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

Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõteteks loetakse ettevõtteid, kus emettevõtte osalus on suurem kui 50% ja milles kontsern aruandeperioodil omas sisulist kontrolli ettevõtte tegevuse üle.

Sidusettevõtted

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

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.91).

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. 34).
- Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud nende õiglasest väärtusest (RTJ 6, p.15).
- 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.23 ja p.27).
- Varud kajastatakse nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit (RTJ 4, p.15).
- Sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses (RTJ 12, p.12a)

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”. 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 lineaarsed meetodid. 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.
 - Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 21%; tasumisele kuuluv maksumus moodustab 21/79 netoväljamaksest. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis tekiks, kui kogu vaba omakapital makstaks välja dividendidena, on avalikustatud raamatupidamise aastaaruande lisas 33. Väljaspool Eestit asuvate ettevõtete tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud asukohariigi seadustest.
 - 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).
 - 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.

Lisa 1. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	2013	2012
Kinnisvara arendus- ja renditeenused	6 156 258	3 558 136
Kinnisvarahaldus	5 765 592	5 119 128
Puhkus- ja meelelahutus	1 067 977	1 055 123
Sotsiaalteenused	1 027 627	881 857
Energeetika	988 073	1 085 322
Muu müügitulu	247 105	141 559
KOKKU	15 252 632	11 841 125
Müügitulu geograafiline jaotus	2013	2012
Eesti	9 759 971	6 875 821
Läti	840 105	928 348
Venemaa	4 652 556	4 036 956
KOKKU	15 252 632	11 841 125

Lisa 2. Muud äritulud

	Lisa	2013	2012
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	21	1 876 519	2 792 277
Kasum põhivara müügist ja ümberhindlusest		10 571	243 355
Muud:			
Kindlustushüvitised		2 581	3 717
Toetused ja sihtfinantseerimine		1 279 633	204 540
Saadud trahvid ja hüvitised		143 317	
Kasum kinnisvara arendusobjektide ümberhindlusest		27 777	91 672
Möödunud perioodide korrigeerimine		137 126	254 779
Muud, väheolulised äritulud		74 242	49 387
Kokku muud äritulud		3 551 766	3 639 726

Lisa 3. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2013	2012
Kinnisvara arendusobjektide soetus ja ehituskulud	-2 039 503	
Kaubad ja materjalid	-1 079 491	-898 219
Teenused ja allhange	-3 966 100	-3 667 846
Varude muutus	80 000	
KOKKU	-7 005 094	-4 566 065

Lisa 4. Mitmesugused tegevuskulud

	2013	2012
Autokulud	-322 527	-342 143
Varustus ja vormiriietus	-5 439	-2 033
Sidekulud	-68 632	-67 835
Üür	-489 405	-378 979
Kantselei ja IT kulud	-75 679	-60 432
Personal, koolitus, töötajate kindlustus	-31 355	-4 444
Lähetused	-151 053	-142 094
Juhtimis ja konsultatsioonikulud	-410 468	-340 859
Maamaks ja hoonestusõiguse kulud	-140 469	-153 313
Energiatootmise seadmete remont ja muud kulud	-313 316	-265 003
Muud tegevuskulud	-861 688	-487 537
KOKKU	-2 870 031	-2 244 671

Kommentaar:

Muud tegevuskulud sisaldavad kinnisvaraobjektide maamaksu summasid ja kinnisvaramakse, samuti lootusetult laekuvate nõuete summasid.

Lisa 5. Tööjõukulud

	2013	2012
Palgakulu	-2 151 038	-1 820 156
Palgaga kaasnevad maksud	-663 245	-533 434
Tööjõu rendikulu	-6 072	-20 674
Kokku	-2 820 355	-2 374 264

Kommentaar:

Keskmine töötajate arv 2013. aastal oli 376 inimest, 2012. aastal 330 inimest.

Lisa 6. Põhivara kulum ja väärtuse langus

	Lisa	2013	2012
Maa ja ehitiste kulum	19	-773 043	-892 694
Masinate ja seadmete kulum	19	-389 484	-355 910
Muu materiaalse põhivara kulum	19	-76 130	-74 102
Immateriaalse põhivara kulum	20	-15 759	-1 463
Kokku		-1 254 416	-1 324 169

Lisa 7. Muud ärikulud

	Lisa	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	21	-2 263 600	-958 347
Kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest			-52 798
Kingitused ja annetused		-11 546	-38 811
Trahvid ja viivised		-62 542	-3 458
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindlusest		-3 951 269	
Kahjum muude varude allahindlusest			-115 558
Kinnistutega seotud toimingute kulud			-20 000
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete reserv			-4 002
Sisendkäibemaksu kulu maksuvabalt käibelt		-483 000	-483 000
Muud, väheolulised ärikulud		-122 147	-12 985
Kokku muud ärikulud		-6 894 103	-1 688 959

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektid on kajastatud varude koosseisus (vt ka Lisad 2 ja 11).

Lisa 8. Finantstulud ja –kulud

	2013	2012
Intressitulud (-kulud)	90 335	226 502
Finantstulud ja -kulud investeringutelt		
tütarettevõtetesse	764 141	-33 960
Finantstulud ja -kulud investeringutelt		
sidusettevõtetesse	-389 067	-255 414
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt		
finantsinvesteringutelt	-40 004	-7 669
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-20 850	-240 557
Muud finantstulud ja -kulud	-555 993	1 723 033
Kokku finantstulud ja kulud	-151 437	1 411 935

Kommentaar:

Finantstuludele avaldas 2012. aastal olulist mõju täiendav laekumine 2009. aastal toimunud Tallinna Elektri jaam OÜ (end. Digismart OÜ) osaluse müügist summas 1,7 milj. eurot.

Lisa 9. Tulumaks

	2013	2012
Välja kuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaks	720 160	-170 127
Väljaspool Eestit asuvates ettevõtete kasumilt arvestatud tulumaks	-18 677	-6 945
Kokku tulumaksukulu	701 483	-177 072

Kommentaar:

Tulumaksukulu vähenemine 2013. aastal tulenes varem väljakuulutatud dividendide tühistamisest.

Lisa 10. Nõuded ja ettemaksed

	Lisa	2013	2012
Nõuded ostjate vastu		1 368 710	1 371 393
sh ebatõenäolised (-)		-32 896	-66 316
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	29	915 743	517 538
Ettemaksed teenuste eest		131 252	162 261
Väljastatud laenu ja kapitalirendinõuded	17	15 688 626	5 810 554
Muud lühiajalised nõuded		6 228 801	5 787 999
Kokku nõuded ja ettemaksed		24 300 235	13 583 429

Lisa 11. Varud

	2013	2012
Tooraine ja materjal	40 386	23 569
Lõpetamata toodang	632 250	
Kinnisvara arendusobjektid	20 048 510	29 260 507
Valmistoodang	175 000	
Müügiks ostetud kaubad	4 739 335	4 685 539
Ettemaksed varude eest	1 211	
Kokku varud	25 636 692	33 969 615

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. Olulisemad objektid on kinnistud Rotermanni kvartalis Tallinnas ja 2007

soetatud objektid Riias. Kinnisvara arendusobjektide ümberhindlusest tekkinud kasum ja kahjum on näidatud Lisades 2 ja 7. Ümberhindluse 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 214-274 eurot m² kohta.

Müügiks ostetud kaupade koosseisus on kajastatud US ART OÜ bilansis olevaid kunstiväärtusi summas 4,613 miljonit eurot (2012. aastal 4,639 miljonit eurot).

Lisa 12. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Lisa	2013	2012
Sidusettevõtete aktsiad või osad	14	1 278 713	4 518 618
Muud aktsiad ja väärtpaberid	16	63	67
Väljastatud pikaajalised laenud ja kapitalirent	17	11 250 304	3 050 469
Muud pikaajalised nõuded	18	20 627 020	21 735 963
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		33 156 100	29 305 117

Lisa 13. Tütaretevõtete aktsiad ja osad

Tütaretevõtte	Asukoha- maa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2012	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2013	Osalust omav ettevõtte	Võõrandatud ettevõtte müügihind	Võõrandamisel tekkinud kasum/ kahjum	Märkused
A3 Arendus OÜ	Eesti	50%	100%	Ahtrimaa OÜ			endine ärinimi Arco HCE, ümberklassifitseeritud sidusettevõttest
Ahtrimaa OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
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%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
ESS Kinnisvara OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
FB Baltic Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Gastorfa OÜ	Eesti		100%	Rotermann Grupp OÜ			asutatud 2013
IKHOR Investeeringud OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Karell Kiirabi AS	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Klintek OOO	Venemaa	100%		Novõi Dom OOO	166	-194 474	osalus müüdnud 2013 (100%)
Mident OÜ	Eesti	100%	100%	Ahtrimaa OÜ			
Nevelux OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
Novõi Dom OOO	Venemaa	75%	75%	Seif Invest OÜ			
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			
RC Kinnisvara OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			

Tütarettevõtte	Asukoha- maa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2012	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2013	Osalust omav ettevõtte	Võõrandatud ettevõtte müügihind	Võõrandamisel tekkinud kasum/ kahjum	Märkused
Rotermann City OÜ	Eesti	100%		Rotermann Grupp OÜ	4 400 000	956 671	osalus müüdud 2013
Rotermann Grupp OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Rotermann Latvia SIA	Läti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Rukkiveski Arendus OÜ	Eesti		100%	Rotermann Grupp OÜ			asutatud 2013
Seif Invest OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Strolmint OÜ	Eesti	100%		U.S. Securities Holding OÜ			likvideeritud 2013
Tallinna Biojäätmel OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			
Tallinna Prügilagaas OÜ	Eesti	72%	72%	Baltic Biogas OÜ			
Talsu Energia SIA	Läti	70%		Ben Energeetika OÜ			likvideeritud 2013
Tartu Biogaas OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			
Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	94%	93%	U.S. Invest AS	100 000	116 842	osa võõrandamine ja täiendava vähemusosluse emiteerimine
U.S. Invest Services OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
U.S. Real Estate OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS	2601	-723	osalus müüdud 2013
U.S. Investment Company S.A.	Luxemburg	100%		U.S. Invest AS			likvideeritud 2013
U.S. Securities Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Ulbokas projects SIA	Läti	100%		Rotermann Latvia SIA	3 982 126	413 229	osalus müüdud 2013
US ART OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
US Invest Holding AG	Šveits	100%	100%	Seif Invest OÜ			likvideerimisel
US TradingHouse OÜ	Eesti	100%		Ahtrimaa OÜ	2 604	2	ärinimi muudetud, endine ärinimi Regulaar Vara OÜ; osalus müüdud 2013
Vivatex Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
KOKKU					8 487 497	1 291 547	

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. Informatsioon 2013. aastal toimunud äriühenduste kohta on esitatud Lisas 15.

Bilansipäevajärgselt, 06.03.2014 müüdi Innomedica OÜ'le 7 670 AS Karell Kiirabi aktsiat (nimiväärtusega 1 EUR aktsia), mis moodustavad kolmkümmend (30) protsenti AS-i Karell Kiirabi kõigest aktsiatest.

Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Ettevõte	Asukoha- maa	Inves- teering bilansis 31.12.2012	Müügid (müügi- hinnas) ja ümberklassi- fitseerimine 2013 (-)	Müügist saadud kasum/ kahjum	Soetused, Kapitali- kapitali laien- damine 2013	Kapitali- osaluse kasum/ kahjum 2013	Firma- väärtuse amorti- satsioon 2013	Realisee- rumata kursivahe	Inves- teering bilansis 31.12.2013	s.h. firma- väärtus	Emaette- võtte osalus- protsent 31.12.2013	märkused
Audentes AS	Eesti	145 088				194 779			339 867		32%	
Evernord OÜ	Eesti					184 733			184 733		33%	
Brevard OÜ	Eesti	3 111				-3			3 108		32%	
Stigu Maja OÜ	Eesti				1 000				1 000		40%	
USS Ukraina OOO	Ukraina	240 574				-11 511	-14 927		214 136	134 347	20%	
Juura OÜ	Eesti	51 702				-9 209			42 492		43%	Endine ärinimi Juura Õigusteabe AS
A3 Arendus OÜ	Eesti		-1		1						100%	Endine ärinimi Arco HCE, ümberklassifitseeritud tütarettevõtteks
Biogaas OÜ	Eesti	846							846		50%	
Aravete Biogaas OÜ	Eesti					626 878			626 878		50%	
Torma Biogaas OÜ	Eesti	512				-512					20%	Likvideerimisel
Esro Elekter OÜ	Eesti	36 934	-16 234	-20 700								Võõrandatud
Bike Investments B.V	Holland	4 039 851	-2 608 143	-1 353 522				-78 186				Võõrandatud
Kontsern kokku		4 518 617	-2 624 378	-1 374 222	1 001	985 155	-14 927	-78 186	1 413 060	134 347		

Kommentaar:

Sidusettevõtete aktsiad ja osad on kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus (vt ka Lisa 12 ja 15).

Lisa 15. Informatsioon 2013 toimunud äriühenduste kohta

Tütarettevõtted:

Ettevõte	Soetuse aeg	Soetusmaksumus	Omandatud vara õiglane väärtus	Omandamisel tekkinud firmaväärtus
A3 Arendus OÜ	29.11.2013	1	-139 677	-139 676
Kokku		1	-139 677	-139 676

Kommentaar:

A3 Arendus OÜ-s omandati 2013. aastal täisosalus (vt ka Lisa 13 ja 14). Äriühendus toimus sõltumatute osapoolte vahel ning sellest tekkinud negatiivne firmaväärtus on kajastatud kasumiaruande finantstulude koosseisus.

Sidusettevõtted:

Ettevõte	Soetuse aeg	Soetusmaksumus	Omandatud vara õiglane väärtus	Omandamisel tekkinud firmaväärtus
Stigu Maja OÜ	3.10.2013	1 000	1 000	
Kokku		1 000	1 000	

Kommentaar:

Stigu Maja OÜ asutati 2013. aastal (vt ka Lisa 14). Äriühendus toimus sõltumatute osapoolte vahel

Lisa 16. Muud aktsiad ja väärtpaberid

Ettevõtte nimetus	Lisa	AS Rocca al Mare Suurhall	Kokku
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2012			67
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2013	12		63

Lisa 17. Väljastatud laenud

Antud laenud	Saldo alus- valuutas 31.12.2012	kurss 31.12.2012	Saldo EUR 31.12.2012	muutus alus- valuutas 2013	Saldo alus- valuutas 31.12.2013	kurss 31.12.2013	Saldo EUR 31.12.2013	sh 2014.a. tasumisele kuuluv osa EUR	sh pikaajaline osa EUR
<u>(a) valuutaposisioonide lõikes</u>									
EUR	8 815 284	1,0000	8 815 284	17 956 186	26 771 470	1,0000	26 771 470	15 600 593	11 170 877
RUB				6 604 068	6 604 068	0,0221	145 706	66 279	79 427
USD	60 349	1,3194	45 740	-30 349	30 000	0,7251	21 753	21 753	
Kokku			8 861 023				26 938 930	15 688 625	11 250 304
<u>(b) saajate lõikes</u>									
- sidusettevõtetele							1 840 877		1 840 877
- eraisikutele							3 471 240	3 471 240	
- muud juriidilised isikud							21 626 813	12 217 385	9 409 428
Kokku							26 938 930	15 688 625	11 250 305
<u>(c) intressimäärade lõikes*</u>									
- intressimääraga 0-5%							12 325 928	2 995 928	9 330 000
- intressimääraga 5% - 10%							13 576 350	11 832 945	1 743 405
- intressimääraga üle 10%							1 036 651	859 752	176 899
Kokku							26 938 930	15 688 625	11 250 304
<u>(d) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>									
- kuni 1 aasta							15 622 347	15 622 347	
- 1 kuni 3 aastat							9 652 606	66 278	9 586 328
- rohkem kui 3 aastat							1 663 977		1 663 977
Kokku							26 938 930	15 688 625	11 250 305
* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2013 seisuga - 0,389% (http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html)									

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 31.12.2012	kurss 31.12.2012	Saldo EUR 31.12.2012	muutus alus- valuutas 2013	Saldo alus- valuutas 31.12.2013	kurss 31.12.2013	Saldo EUR 31.12.2013	sh 2014.a. tasumisele kuuluv osa EUR	sh pikaajaline osa EUR
<u>(a) valuutaposisatsioonide lõikes</u>									
RUB	2 164 975	0,0248	53 682	-2 164 975		0,0221			
EUR	25 785 562	1,0000	25 785 562	-580 847	25 204 715	1,0000	25 204 715	4 577 694	20 627 021
Kokku			25 839 244				25 204 715	4 577 694	20 627 021
<u>(b) nõude liikide lõikes</u>									
- sidusettevõtetele			114 468				183 841		183 841
- eraisikutele			351 115						
- teenuste kontsessioonilepingud (vt ka Lisa 35)			25 173 371				24 490 003	4 577 694	19 912 309
- muud pikaajalised nõuded			200 290				530 871		530 871
Kokku			25 839 244				25 204 715	4 577 694	20 627 021

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 11-15%. Muud vähemolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.

Lisa 19. Materiaalne põhivara

	Maa ja Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2012	16 303 339	3 171 752	382 068	19 857 159
Akumuleeritud kulum 31.12.2012 (-)	-2 189 572	-1 147 433	-250 511	-3 587 516
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	1 002 031		152 415	1 154 446
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2012	15 115 798	2 024 318	283 972	17 424 089
Soetusmaksumus				
Saldo 1. jaanuaril 2013	16 303 339	3 171 752	382 068	19 857 159
Soetamine ja parendamine	1 359 037	480 886	383 291	2 223 214
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus	-7 682	-6 551	-121 172	-135 405
Ümberklassifitseerimine	-13 561	-28 175	-6 015	-47 751
Müük (-)		-1 754		-1 754
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)	56 862	-14 294	-29 348	13 220
Valuutakursside muutuste mõju		-124 363	-224	-124 587
Saldo 31. detsembril 2013	17 697 995	3 477 501	608 600	21 784 096
Akumuleeritud kulum (-)				
Saldo 1. jaanuaril 2013	-2 189 572	-1 147 433	-250 511	-3 587 516
Majandusaasta kulum	-773 043	-389 484	-76 130	-1 238 657
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus	7 682	4 903	111 907	124 492
Ümberklassifitseerimine	13 561	28 175	6 015	47 751
Müüdud põhivara kulum (+)		97		97
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)		122 784	29 276	152 060
Valuutakursside muutuste mõju		65 801	223	66 024
Saldo 31. detsembril 2013	-2 941 372	-1 315 157	-179 220	-4 435 749
Jääkmaksumus				
1. jaanuaril 2013	14 113 767	2 024 318	131 557	16 269 643
31. detsembril 2013	14 756 623	2 162 344	429 380	17 348 346
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	1 148 767		4 778 938	5 927 705
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2013	15 905 390	2 162 344	5 208 318	23 276 051

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 31.12.2012	114 866	2 232	10 069	2 457	129 623
Akumuleeritud kulum 31.12.2012 (-)		-23	-5 794	-2 393	-8 210
Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2012	114 866	2 208	4 275	64	121 413
Soetusmaksumus					
Saldo 1. jaanuaril 2013	114 866	2 232	10 069	2 457	129 623
Soetamine ja parendamine			1 500		1 500
Ümberklassifitseerimine	149 274		-4 650		144 624
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)	-26 329	-156			-26 485
Valuutakursside muutuste mõju		-116			-116
Saldo 31. detsembril 2013	237 811	1 960	6 919	2 457	249 147
Akumuleeritud kulum (-)					
Saldo 1. jaanuaril 2013		-23	-5 794	-2 393	-8 210
Majandusaasta kulum	-14 927		-768	-64	-15 759
Ümberklassifitseerimine			4 650		4 650
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)		22			22
Valuutakursside muutuste mõju		1			1
Saldo 31. detsembril 2013	-14 927		-1 912	-2 457	-19 296
Jääkmaksumus					
1. jaanuaril 2013	114 866	2 208	4 275	64	121 413
31. detsembril 2013	222 884	1 960	5 007		229 851
Kokku immateriaalne põhivara	222 884	1 960	5 007		229 851

Kommentaar:

Immateriaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

Lisa 21. Kinnisvarainvesteeringud

Õiglane väärtus	
Saldo 31.12.2011	56 999 786
Ostud ja parendused perioodi jooksul	81 543
Lisandumised/vähenemised äriühenduste kaudu	-1 598
Müügid (-)	-1 240 000
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	1 833 930
Ümberklassifitseerimine põhivarast või kinnisvara arendusobjektidest	625 497
Muud muutused	-1 360
Valuutakursside muutuste mõju	18 736
Saldo 31.12.2012	58 316 533
Ostud ja parendused perioodi jooksul	60 000
Lisandumised/vähenemised äriühenduste kaudu	-23 363 728
Müügid (-)	-1 850 000
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	-387 081
Ümberklassifitseerimine põhivarast või kinnisvara arendusobjektidest	148 969
Valuutakursside muutuste mõju	-39 726
Saldo 31.12.2013	32 884 966

	Lisa	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu		3 288 531	3 409 981
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa		286 058	214 551
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	34	32 421 462	56 989 250

Kommentaar:

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kasum ja kahjum vt. Lisad 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 7-10% ja tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 2-7% aastas. Vakantsus jääb vahemikku 0-5% (juba tegutsevatel objektidel).

Lisa 22. Laenukohustused

		2013	2012
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	Lisa		
Arvelduskrediit		758 972	1 653 824
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	25	12 395 213	38 159 052
Pikaajaliste laenude lühiajalised osad	25	3 315 043	1 603 769
Kapitalirendikohustuste lühiajaline osa	23	233 398	304 321
Kokku lühiajalised laenud ja võlakirjad		16 702 627	41 720 966
Pikaajalised laenukohustused	Lisa	2013	2012
Pikaajalised laenud ja võlakirjad	25	63 776 853	52 319 059
Kapitalirendikohustused	23	558 265	927 703
Kokku pikaajalised laenukohustused		64 335 118	53 246 762

Lisa 23. Kapitalirent

Kapitalirendi kohustused	Saldo alus-		Saldo alus-		sh 2014.a. tasumisele		pikaajaline osa EUR
	valuutas	kurss	Saldo EUR	valuutas	kurss	Saldo EUR	
	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	EUR
(a) valuutaposisioonide lõikes							
EUR	939 883	1,0000	939 883	594 899	1,0000	594 899	118 511
RUB	11 781 897	0,0248	292 141	8 918 216	0,0221	196 763	114 887
Kokku			1 232 024			791 662	233 398
(b) intressimäärade lõikes*							
- intressimääraga 0-5%			187 128			594 899	118 511
- intressimääraga 5% - 10%			752 755				
- intressimääraga üle 10%			292 141			196 763	114 887
Kokku			1 232 024			791 662	233 398
(c) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)							
- kuni 1 aasta			5 734				
- 1 kuni 3 aastat			298 864			196 763	114 887
- rohkem kui 3 aastat			927 426			594 899	118 511
Kokku			1 232 024			791 662	233 398

Kommentaar: vt ka Lisa 22.

Kapitalirendile võetud varade väärtus bilansis	2013	2012
Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)	1 159 846	1 958 267
Kulum (-)	-350 218	-391 221
Kokku	809 628	1 567 045

Lisa 24. Kasutusrent

	Kinnisvara	Masinad ja seadmed	Muud	Kokku
Kasutusrendile võetud vara				
Kajastatud rendikulu 2013	135 867	73 515	11 948	221 330
Kajastatud rendikulu 2012	148 904	76 288	11 690	236 881
Kasutusrendile antud vara				
Rendileantud varade bilansiline jääkmaksumus 31.12.2013	18 811 720			18 811 720
Kajastatud renditulu 2013	3 401 521	9 929		3 411 450
Kajastatud renditulu 2012	3 422 481	7 637	206 419	3 636 537

Lisa 25. Laenud ja võlakirjad

	Saldo alus-		muutus alus-		Saldo alus-		sh 2014.a.		
	valuutas	kurss	Saldo EUR	valuutas	valuutas	kurss	Saldo EUR	tasumisele	sh pikaajaline
Laenud ja võlakirjad	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2012	2013	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2013	kuuluv osa	osa EUR
(a) valuutapositsioonide lõikes									
EUR	91 962 644	1,0000	91 962 644	-12 475 581	79 487 063	1,00000	79 487 110	15 710 257	63 776 853
RUB	2 998 265	0,0248	74 344	-2 998 265		0,02206			
LTL	155 000	0,2896	44 891	-155 000		0,28962			
Kokku			92 081 880				79 487 110	15 710 257	63 776 853
(b) intressimäärade lõikes*									
- intressimääraga 0-5%			74 858 195				64 657 372	7 183 939	57 473 434
- intressimääraga 5% - 10%			17 104 449				14 829 738	8 526 318	6 303 420
- intressimääraga üle 10%			119 235						
Kokku			92 081 880				79 487 110	15 710 257	63 776 853
(c) lõpptähtaegade lõikes									
- kuni 1 aasta			38 716 516				13 138 750	13 138 750	
- 1 kuni 3 aastat			10 951 330				23 461 277	1 280 925	22 180 353
- rohkem kui 3 aastat			42 414 034				42 887 083	1 290 582	41 596 501
Kokku			92 081 880				79 487 110	15 710 257	63 776 853

* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2013 seisuga - 0,389% (<http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html>)

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.

A3 Arendus OÜ-s omandati 2013. aastal täisosalus (vt ka Lisad 13 - 15). Äriühenduse käigus võeti üle ja refinantseeriti laen Danske Pangalt summas 11 910 000 eurot.

Konsolideeritud laenusaldod sisaldavad tütarettevõtete pikaajalisi laenukohustusi kokku summas 13 669 000 eurot, mille osas seisuga 31. detsember 2013 ei ole täidetud pikaajalise laenu lepingu tingimust, mille järgi ettevõtte omakapital peab vastama Eesti Vabariigi õigusaktides toodud nõuetele iga majandusaasta lõpu seisuga. 2014. aasta esimeses kvartalis likvideeriti vastuolu ja tütarettevõtete omakapitalid viidi vastavusse laenulepingus ja õigusaktides sätestatud tingimustega. Pank ei nõudnud rikkumise perioodil laenu ennetähtaegset tagastamist.

Lisa 26. Muud pikaajalised kohustused

Muud pikaajalised kohustused	Saldo alus-		Saldo EUR	muutus alus-		Saldo alus-		Saldo EUR	sh pikaajaline osa EUR
	valuutas 31.12.2012	kurss 31.12.2012		valuutas 2013	valuutas 31.12.2013	kurss 31.12.2013			
<u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>									
EUR	305 724	1,0000	305 724	-87 080	218 644	1,0000	218 644	153 497	
Kokku			305 724				218 644	153 497	
<u>(b) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>									
- kuni 1 aasta			12 584				65 147		
- 1 kuni 3 aastat			52 724				53 520	53 520	
- üle 3 aasta			240 416				99 977	99 977	
Kokku			305 724				218 644	153 497	

Kommentaar:

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

Lisa 27. Võlad ja ettemaksed

	Lisa	2013	2012
Võlad tarnijatele		2 785 785	1 451 100
Võlad töövõtjatele	28	218 768	161 024
Maksuvõlad	29	1 053 519	1 721 972
Muud võlad		2 391 580	5 009 140
Saadud ettemaksed		315 728	721 184
Kokku võlad ja ettemaksed		6 765 380	9 064 419

Lisa 28. Võlgnevus töövõtjatele

	Lisa	2013	2012
Väljamaksmata töötasud		141 053	89 491
Puhkusetasukohustused		77 715	71 533
Kokku	27	218 768	161 024

Lisa 29. Maksud

Maksude ettemaksed	Lisa	2013	2012
<u>Maksuliik</u>			
Ettevõtte tulumaks			105 760
Käibemaks		915 412	405 690
Üksikisiku tulumaks		322	2 425
Sotsiaalmaks			3 591
Töötuskindlustusmaks		9	17
Maamaks			25
Muud maksud			30
Kokku	10	915 742	517 538
 Maksuvõlad			
<u>Maksuliik</u>			
Ettevõtte tulumaks		292 902	1 014 874
Käibemaks		535 131	581 201
Üksikisiku tulumaks		106 940	42 269
Sotsiaalmaks		102 998	72 735
Töötuskindlustusmaks		7 794	6 592
Erisoodustuse tulumaks		460	1 105
Kogumispension		4 947	3 117
Muud maksud		2 347	79
Kokku	27	1 053 519	1 721 972

Lisa 30. Sihtfinantseerimine

Saadud sihtfinantseerimise summad toetuse andjate lõikes	2013	2012
Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS)	783 102	85 431
Tallinna Terviseamet		9 676
Tallinna Linnavalitsus	1 235 015	800 000
SA Keskkonnainvesteeringute Keskus	1 519 443	16 590
Kokku	3 537 560	911 697

Kommentaar:

Sihtfinantseerimisena on kajastatud Ettevõtluse Arendamise Sihtasutusest Tondi Tennisekeskus OÜle laekunud summad investeeringuteks tennisekeskuse ehitusel ja Tallinna Linnavalitsuselt laekunud summad laste tennisehalli, riietusruumide ja taastuskeskuse rajamiseks. Samuti on siin kajastatud Tartu Biogaas OÜ poolt rajatava biojäätmel põhineva koostootmisjaama finantseerimine SA Keskkonnainvesteeringute Keskus poolt.

Lisa 31. Eraldised

	2013	2012
Eraldised vaidlusalusteks kohustusteks	22 388	8 671
Kokku	22 388	8 671

Lisa 32. Aktsiakapital

Aktsiakapitali suuruseks on 11 695 831 eurot, mis jaguneb 11 695 831 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro.

Lisa 33. Tingimuslikud kohustused

Alusvaluuta	Saldo alus- valuutas 31.12.2013	Saldo EUR 31.12.2013	Saldo alus- valuutas 31.12.2012	Saldo EUR 31.12.2012
EUR	2 134 377	2 134 377	2 656 813	2 656 813
Kokku		2 134 377		2 656 813

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 34 249 442 (2012. aastal 53 202 743) euro väärtuses.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga moodustas 33 392 135 (2012. aastal 32 429 965) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 012 348 (2012. aastal 6 810 293) eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 26 379 787 (2012. aastal 25 619 673) 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 31.12.2013	Panditud vara bilansiline väärtus EUR 31.12.2012
Kinnisvarainvesteeringud	21	32 421 462	56 989 250
Muud kinnisasjad, hooned ja maa		36 537 803	29 034 035
Kommertspant ja muud panditud varad		5 562 000	5 009 901
Kokku		74 521 265	91 033 186

Lisa 35. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine

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	2013 Kulud	Tulud	2012 Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	532 804	1 113 036	568 981	1 082 172
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 697 744		2 699 388
Kokku	532 804	3 810 780	568 981	3 781 560
Saldo 01.01.2012	Lisa			25 789 333
Aruandeperioodil (2012) arvele võetud nõuded				3 781 561
Laekumised Tallinna Linnalt				-4 397 522
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2012				25 173 372
Aruandeperioodil (2013) arvele võetud nõuded				3 810 780
Laekumised Tallinna Linnalt				-4 494 149
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2013	18			24 490 003

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
2012										
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond			19 116	51 536	348 476	350 076			11 304	
- sidusettevõtted	51 698	3 983	110 834	420 626	-1 639	2 572 223			147 721	
- muud eraisikud			753 464	1 859						2 589
- muud juriidilised isikud	133 081	144 996	114 569	593 946	622 486	1 565 617	-23 060	82 243	51 839	7 882
Kokku	184 779	148 979	997 983	1 067 967	969 323	4 487 916	-23 060	82 243	210 864	10 471
2013										
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond				19 185					20 340	
- sidusettevõtted	50 319	3 253	119 895	602 490	344 493	1 963 822			68 582	
- muud eraisikud			3 353	3 031					431	
- muud juriidilised isikud	28 716	75 766	221 933	2 522 635	8 272 990	13 664 274	52 600	134 843	328 404	9 445
Kokku	79 035	79 019	345 181	3 147 341	8 617 483	15 628 096	52 600	134 843	417 757	9 445

Kommentaar:

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud vastavate bilansi ja kasumiaruande kirjete (müügitulu, kulud, antud ja võetud laenude jääk jne) koosseisus.

AS U.S. Invest aktsiate 100% omanikuks ja seega kontserni kontrollivaks osapoolteks on Urmas Sõõrumaa. Kontserni ettevõtete tegev- ja kõrgemale juhtkonnale (juhatuse ja nõukogu liikmed) makstud tasude summa oli 2013. aastal 121 071 eurot, 2012. aastal 169 584 eurot.

Lisa 37. Riskid***Tururisk***

Juhtkond annab hinnanguid kinnisvara väärtusele lähtuvat varasemast kogemusest ja parimast teadmisest valdkonnas toimuvate muutuste kohta, kasutades sealjuures ekspertide abi. Kinnisvarainvesteeringu väärtuse hinnangud on tundlikud tulude ja kulude võimalikule muutustele. Aruandepäeval esitatud väärtuste puhul on seetõttu oht, et tulevikus tuleb hinnanguid korrigeerida. Võimalikud muutused võivad avaldada olulist mõju kinnisvarainvesteeringute väärtusele

Lisa 38. Finantsinformatsioon emettevõtte kohta.

Konsolideerimata kasumiaruanne

Äritulud	2013	2012
Müügitulu	19 148	106 423
Muud äritulud	50 000	208 291
Kokku äritulud	69 148	314 714
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-551 674	-523 036
Tööjõukulud	-103 129	-89 701
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-78	-2 771
Muud ärikulud	-41 944	-4 565
Kokku ärikulud	-696 825	-620 073
Ärikasum	-627 677	-305 359
Finantstulud ja kulud	-4 663 321	-6 050 819
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 290 998	-6 356 178
Tulumaks	746 742	-170 127
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-4 544 256	-6 526 305

Konsolideerimata bilanss

Käibevara	31.12.2013	31.12.2012
Raha	20	3 317
Nõuded ja ettemaksed	4 081 027	16 076 552
Varud	14 863	14 863
KOKKU KÄIBEVARA	4 095 910	16 094 732
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	71 697 169	59 952 155
Kinnisvarainvesteeringud		1 800 000
Immateriaalne põhivara	1 086	1 164
KOKKU PÕHIVARA	71 698 255	61 753 319
KOKKU AKTIVA	75 794 165	77 848 051
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	105 479 016	102 789 386
Võlad ja ettemaksed	2 398 896	6 007 327
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	107 877 912	108 796 713
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	2 000 000	1 400 000
KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED	2 000 000	1 400 000
KOKKU KOHUSTUSED	109 877 912	110 196 713
Aksia- või osakapital	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583
Jaotamata kasum (kahjum)	-46 949 161	-45 214 076
KOKKU OMAKAPITAL	-34 083 747	-32 348 662
KOKKU PASSIVA	75 794 165	77 848 051

Konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2013	2012
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	-627 677	-305 359
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	78	2 771
Kasum/kahjum põhivara müügist (-)	-50 000	
Muud korrigeerimised, allahindlused	235 580	591 208
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	10 839 871	-950 457
Varude muutus		454
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-55 406	225 497
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	10 342 446	-435 886
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-11 800 530	
Laekunud tütarettevõtete müügist	2 601	1
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	-2 500	-110 001
Laekunud sidusettevõtete müügist	1 500	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 850 000	
Antud laenude tagasimaksed	936 660	52 261
Laekunud intressid		92 791
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-9 012 269	35 052
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	3 000 000	7 899 116
Saadud laenude tagasimaksed	-8 209 755	-1 422 182
Arvelduskrediit	9 499 385	-871 664
Makstud intressid	-5 623 104	-5 203 612
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-1 333 474	401 658
RAHAVOOD KOKKU	-3 297	824
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 317	2 493
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-3 297	824
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20	3 317

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

	Kohustuslik			
	Aktsia- kapital	reserv- kapital	Jaotamata kasum	KOKKU
31.12.2011	11 695 831	1 169 583	-38 047 771	-25 182 357
Aruandeperioodi puhaskasum			-6 526 305	-6 526 305
Väljakuulutatud dividendid			-640 000	-640 000
31.12.2012	11 695 831	1 169 583	-45 214 076	-32 348 662
Aruandeperioodi puhaskasum			-4 544 256	-4 544 256
Väljakuulutatud dividendide tühistamine			2 809 171	2 809 171
31.12.2013	11 695 831	1 169 583	-46 949 161	-34 083 747
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:				
tütarettevõtete bilansiline väärtus (-)				-69 243 072
sidusettevõtete bilansiline väärtus (-)				-1 390 377
tütarettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)				177 935 905
sidusettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)				528 708
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2013				73 747 417

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2014

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KESKKÜLA	Juhatuse liige	01.07.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

U.S. INVEST AKTSIASELTS aktsionäridele

Oleme auditeerinud U.S. INVEST AKTSIASELTS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2013, 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, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 34, on kaasatud käesolevale aruandele.

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 arv näitajate 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 arvestuspoliitika 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 märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2013 on ettevõtte konsolideeritud bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringud õiglasel väärtuses. Kontserni juhtkond on kasutanud kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse määramisel kinnisvaraekspertide eksperthinnanguid. Ühe kinnisvarainvesteeringu osas summas 12 087 tuhat eurot ei olnud meil auditi käigus võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et veenduda kasutatud eksperthinnangu hindamisaluste õigsuses. Seetõttu ei olnud meil võimalik hinnata, kas oleks vaja olnud korrigeerida kinnisvarainvesteeringu väärtust seisuga 31. detsember 2013 ning siis lõppenud aruandeperioodi muid äritulusid/-kulusid.

Seisuga 31. detsember 2013 ei ole kontserni kaks tütarettevõtet täitnud pikaajalise laenu lepingu tingimust, mille järgi nende tütarettevõtete omakapital peab vastama Eesti Vabariigi õigusaktides toodud nõuetele iga majandusaasta lõpu seisuga. Sellest tulenevalt oli laenuandjal õigus laen koheselt tagasi kutsuda. Laenulepingute tingimused on taas täidetud bilansipäevajärgselt. Eesti hea raamatupidamistava kohaselt kajastatakse sellised laenukohustused bilansis lühiajalise kohustusena, isegi juhul, kui pärast bilansipäeva on laenuandjalt saadud nõusolek, et ta oma õigust ei kasuta. Seetõttu tuleb meie hinnangul bilansis seisuga 31. detsember 2013 kajastada pikaajalistest laenukohustustest summa 13 669 tuhat eurot lühiajaliste laenukohustustena.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt U.S. INVEST AKTSIASELTS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

01.07.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	01.07.2014

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19148	100.00%	Jah

Sidevahendid

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