

AS U.S. INVEST

2010.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

Ärinimi:	AS U.S. Invest
Äriregistri kood:	10560792
Aadress:	Rotermanni 8, Tallinn 10111
Telefon:	6 264 600
Faks:	6 264 601
E-post:	usinvest@usinvest.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2010
Majandusaasta lõpp:	31.12.2010
Juhatuse liikmed:	Tarmo Keskküla, Jaanika Merilo, Martin Ühtegi
Audiitor:	KPMG Baltics OÜ

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

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	2
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	4
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	4
KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....	4
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS	5
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....	6
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....	7
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1. Müügitulu	11
Lisa 2. Muud äritulud	11
Lisa 3. Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 4. Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 5. Tööjõukulud	12
Lisa 6. Kulum	12
Lisa 7. Muud ärikulud	12
Lisa 8. Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 9. Tulumaks	13
Lisa 10. Nõuded ja ettemaksed.....	13
Lisa 11. Varud	13
Lisa 12. Pikaajalised finantsinvesteeringud	14
Lisa 13. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	15
Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	17
Lisa 15. Informatsioon 2010 toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted	18
Lisa 16. Informatsioon 2010 toimunud äriühenduste kohta, sidusettevõtted	18
Lisa 17. Muud aktsiad ja väärtpaberid	18
Lisa 18. Väljastatud laenud	19
Lisa 19. Muud pikaajalised nõuded.....	20
Lisa 20. Materiaalne põhivara	21
Lisa 21. Immateriaalne põhivara	22
Lisa 22. Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 23. Laenukohustused	23
Lisa 24. Kapitalirent	24
Lisa 25. Kasutusrent	24
Lisa 26. Laenud ja võlakirjad	25
Lisa 27. Muud pikaajalised kohustused	26
Lisa 28. Võlad ja ettemaksed	27
Lisa 29. Võlgnevus töövõtjatele.....	27
Lisa 30. Maksud	27
Lisa 31. Sihtfinantseerimine.....	27
Lisa 32. Eraldised	28
Lisa 33. Aktsiakapital	28
Lisa 34. Võlakirjad	28
Lisa 35. Potentsiaalsed kohustused	28
Lisa 36. Laenude tagatised ja panditud varad	28
Lisa 37. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine	29
Lisa 38. Bilansi kuupäeva järgsed sündmused	29
Lisa 39. Tehingud seotud osapooltega	30
Lisa 40. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.....	31
Juhatuse allkirjad 2010.a. majandusaasta aruandele	34
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS.....	35

TEGEVUSARUANNE

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

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

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

Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid

2010 aasta oli pöördeline U.S. Invest AS-i tegevuspiirkonna riikide majanduste jaoks. 2010. aasta alguses peatus 2008. aastal alanud majanduslangus ning 2010. aasta teisel poolel pöördus majandus juba kasvule.

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

Ettevõtte valuutarisk on madal kuna valdav osa kontserni tulusid ja kulusid on euroga jäigalt seotud valuutades. Euro kasutusele võtmine Eestis alates 1. jaanuarist 2011 vähendab valuutariski veelgi. Lisaks puudub tundlikkus börsihindade kõikumisele. Küll on valdav osa kontserni finantskohustusi ujuva intressimääraga, mistõttu majanduskeskkonna paranemisest tulenev baasintressimäärade tõus võib kaasa tuua intressikulude kasvu.

2010. aasta olulisemad sündmused

Energeetikasektoris müüdi vähemusosalused (33%) energiakaubanduse ettevõtetes Baltic Energy Partners OÜ ja Baltic Energy Services OÜ. Valmis ja võeti kasutusse Jõelähtme vallas asuv prügilagaasil töötav koostootmisjaam (Tallinna Prügilagaas OÜ).

Teenindussektoris müüdi vähemusosalus (49%) ISS Haldus OÜ-s. Müügist laekunud vahendite arvelt lunastati 2009. aastal korraldatud võlakirjaemissioon. Osaliselt refinantseeriti eeltoodud võlakirjaemissioon uue võlakirjaemissiooniga, mis lunastati ennetähtaegselt 2010. aasta teises pooles. Kinnisvarasektor keskendus peamiselt varasematel aastatel valminud objektidel üüri- ja haldusteenuse osutamisele ning pindade täituvuse suurendamisele. Kui kinnisvarasektori languse aastatel (2008-2009) oli tulemus oluliselt mõjutatud kinnisvarainvesteeringute väärtuse langusest, siis koos turu stabiliseerumisega on kinnisvaraobjektide allahindluste mõju oluliselt vähenenud ja on märgata taas turu elavnemist.

Majandusaastal vaatas kontsern kriitiliselt üle tegevus- ja tööjõukulud ning jätkas juba eelmisel aastal alustatud kulude kokkuhoiuga.

Konsolideerimisgrupp ja tegevusalad

Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2010. aastal toimunud muudatused, on esitatud raamatupidamise aastaaruande lisas 13. Eeldatavaid olulisi muudatusi konsolideerimisgrupis, samuti selle finantsseisundit või majandustulemust mõjutavaid sündmusi, v.a. lisas 38 kirjeldatud bilansipäeva järgsed tehingud, 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 plannud, kuid majanduskeskkonna edasisel muutumisel ei ole need ka välistatud. Kontsern kavatses jätkata senist dividendipoliitikat, juhendada seejuures igaaastasest majandustulemusest.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2011. aasta jooksul plaanib U.S. Invest AS arendada ja kasvatada seniseid tegevusvaldkondi, eelkõige energeetika ja teenindusäri valdkonnas ning väljuda ehitussektorist.

2010. aasta majandustulemuste kommentaar

Kontserni majandustulemuseks kujunes 2010. aastal 33,4 miljoni krooni suurune kahjum, mis jääb ligi 150 miljoni krooni võrra alla 2009 aasta 116,8 miljoni krooni suurusele puhaskasumile. Samas, ärikasumi tasemel on kontserni kahjum võrreldes 2009 aastaga vähenenud 297,1 miljoni krooni võrra, mis annab märku rakendatud kokkuhoiumeetmete toimivusest.

Peamised suhtarvud

Suhtarv	2010		2009		Arvutamise alus
	kontsern	emaettevõte	kontsern	emaettevõte	
Puhaskasumi marginaal	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	22%	<i>negatiivne</i>	Aruandeaasta puhkasum / Äritulud
Omakapitali tootlikkus (ROE)	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	14%	<i>negatiivne</i>	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital
Varade tootlikkus (ROA)	<i>negatiivne</i>	<i>negatiivne</i>	3%	<i>negatiivne</i>	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht
Võõrkapitali osakaal koguvardes	68%	128%	69%	132%	Kohustused kokku / Varade maht
Lühiajaliste varade kattekordaja	0,9	0,2	0,8	0,4	Käibevara / Lühiajalised kohustused

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

Äritulud	Lisa	2010	2009
Müügitulu	1	537 906 703	486 652 494
Muud äritulud	2	35 114 322	51 722 895
Kokku äritulud		573 021 025	538 375 388
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3	-304 358 262	-223 887 392
Mitmesugused tegevuskulud	4	-44 016 716	-125 403 888
Tööjõukulud	5	-105 904 058	-203 791 420
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-18 119 065	-11 527 291
Muud ärikulud	7	-141 069 019	-311 290 516
Kokku ärikulud		-613 467 120	-875 900 507
Ärikasum		-40 446 095	-337 525 119
Finantstulud ja kulud	8	5 569 660	459 333 045
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-34 876 434	121 807 927
Tulumaks	9	1 474 005	-5 008 221
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-33 402 430	116 799 706
Sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		-56 412 735	70 962 758
Vähemusomanike osa puhaskasumist		23 010 306	45 836 948

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	2010	2009
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	-33 402 430	116 799 706
Muu koondkasum (-kahjum)		
Realiseerumata kursivahed	960 496	5 125 439
Aruandeaasta muu koondkasum (-kahjum)	960 496	5 125 439
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-32 441 933	121 925 145
Sh. Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	-55 452 239	76 055 650
Vähemusomanike osa koondkasumist	23 010 306	45 869 495

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Dato/kuupäev..... 20.06.2011

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS

Aktiva	Lisa	31.12.2010	31.12.2009
Käibevara			
Raha		17 352 465	44 676 360
Lühiajalised finantsinvesteeringud			2 047 917
Nõuded ja ettemaksed	10	393 404 428	428 313 060
Varud	11	442 925 296	484 863 232
Müügiootel põhivara		700 000	700 000
KOKKU KÄIBEVARA		854 382 189	960 600 569
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	12	576 830 966	692 841 985
Kinnisvarainvesteeringud	22	895 467 634	895 418 764
Materiaalne põhivara	20	245 521 664	285 578 591
Immateriaalne põhivara	21	1 925 961	2 004 178
KOKKU PÕHIVARA		1 719 746 226	1 875 843 519
KOKKU AKTIVA		2 574 128 414	2 836 444 088
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	23, 24, 26	736 188 710	841 116 328
Võlad ja ettemaksed	28	163 438 232	367 168 855
Sihtfinantseerimine	31	1 501 098	
Lühiajalised eraldised	32	23 780 976	16 224 866
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		924 909 016	1 224 510 049
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	23, 24, 26	793 014 445	740 836 516
Muud pikaajalised kohustused	27	5 648 880	5 700 649
Sihtfinantseerimine	31	27 019 766	
KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED		825 683 091	746 537 165
KOKKU KOHUSTUSED		1 750 592 107	1 971 047 214
Omakapital			
Vähemusosalus		77 080 544	54 066 238
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital	33	182 999 989	183 000 000
Kohustuslik reservkapital		18 300 000	18 300 000
Muud reservid ja realiseerumata kursivahed		-1 594 434	-2 522 296
Jaotamata kasum (kahjum)		546 750 208	612 552 932
KOKKU OMAKAPITAL		823 536 307	865 396 874
KOKKU PASSIVA		2 574 128 414	2 836 444 088

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.06.2011

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2010	2009
Ärikasum		-40 446 095	-337 525 119
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum (+)	6	18 119 065	11 527 291
Kasum/kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest (-/+)	2, 6, 7	-2 992 019	5 622
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (-/+)	22	43 187 332	166 025 441
Kasum/kahjum finantsinvesteeringutelt (+/-)		-19 713 163	-14 163 137
Muud finantstulud ja kulud		-25 933 015	-42 128 252
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (-/+)		49 365 245	81 169 373
Varude muutus (-/+)		41 937 936	211 164 739
Äritegevusega seotud kohustuste muutus (+/-)		-189 092 263	-142 886 755
Muud korrigeerimised (+/-)		-9 024 384	-36 829 826
Ettevõtte tulumaks		1 474 005	-5 008 221
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		-133 117 356	-108 648 844
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute müük	22	4 600 000	12 300 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	22	-18 690 081	-103 492 704
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	20, 21	4 579 290	633 902
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	20, 21	-8 734 972	-201 206 997
Sidusettevõtete müük	14	117 104 300	1 355 216
Sidusettevõtete soetamine	14, 16	-9 389 717	-74 561 783
Tütarettevõtete müük	13	794	499 379 540
Tütarettevõtete soetamine	13, 15	-200 000	-6 127 159
Antud laenude tagasimaksed	18	46 894 128	140 612 765
Antud laenud		-17 822 898	-182 726 378
Teenuste kontsessioonilepingud, intressitulu	37	42 551 781	43 796 332
Muud intressitulud		4 015 457	45 917 517
Muud finantsinvesteeringutega seotud rahavood (+/-)		6 524 901	-7 442 428
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		171 432 984	168 437 823
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Arvelduskrediidi muutus (+/-)		8 882 662	22 399 777
Võlakirjade emiteerimine	34	7 735 351	89 420 319
Võlakirjade lunastamine	34	-97 155 670	-215 140 750
Saadud laenud		102 326 302	128 028 116
Saadud laenude tagasimaksed		-78 096 481	-44 445 572
Intressikulu		-52 462 991	-73 906 643
Sihtfinantseerimine		30 021 962	
Makstud dividendid		-11 328 000	-8 452 000
Muud finantseerimistegEVUSEGA seotud rahavood (+/-)		23 476 846	1 753 058
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		-66 600 019	-100 343 695
RAHAVOOD KOKKU		-28 284 391	-40 554 717
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		44 676 360	80 105 637
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-28 284 391	-40 554 717
Realiseerumata kursivahed (+/-)		960 496	5 125 439
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		17 352 465	44 676 360

Initialed for identification purposes only

Alkirjastatud identifikatsiooniseks

Date/kuupäev.....

Signature/alkdri.....

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital				Vähemusalus	
	Kohustuslik	Real-	seerumata	Jaotamata		
	Aktisia-kapital	reserv-	kapital	kursivahed	kasum	KOKKU
31.12.2008	183 000 000	18 300 000	-7 615 189	583 838 326	777 523 137	45 026 569
Aruandeperioodi koondkasum						822 549 706
Välja kuulutatud dividendid			5 092 893	70 962 758	76 055 650	45 869 495
Soetatud/võrandatud tütarettevõtete vähemusosa				-15 000 000	-15 000 000	-15 000 000
Muud muudatused omakapitalis				-27 248 151	-27 248 151	-36 829 826
31.12.2009	183 000 000	18 300 000	-2 522 296	612 552 932	811 330 636	54 066 238
Aruandeperioodi koondkasum			960 496	-56 412 735	-55 452 239	23 010 306
Välja kuulutatud dividendid				-10 000 000	-10 000 000	-10 000 000
Soetatud/võrandatud tütarettevõtete vähemusosa						4 000
Muud muudatused omakapitalis	-11		-32 634	610 011	577 367	577 367
31.12.2010	182 999 989	18 300 000	-1 594 434	546 750 208	746 455 764	77 080 544
						823 536 307

Kommentaari:

Muud muudatused omakapitalis tulenevad aruandeaasta jooksul tehtud korrigeerimiskannetest möödunud perioodide kasumis ning 2011. aastal ka aktsiakapitali üleminekust eurole (vt ka Lisa 33).

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

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

Koostamise alused

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

AS U.S. Invest arvestusvaluutaks (RTJ 1, p.84) ja raamatupidamise aastaaruande esitusvaluutaks (RTJ 1, p.86) on Eesti kroon.

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 emaettevõtte põhiaruannete kohta

Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale (RPS §30 (2)) on konsolideeritud aruande lisades avaldatud info konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta (vt. lisa 40).

Emaettevõtte konsolideerimata põhiaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. AS U.S. Invest emaettevõtte põhiaruannetes on investeringud 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 täielikult ema- ja tütarettevõtete omavahelised sisekäibed ning saldod ja realiseerimata kasumite ja kahjumite mõju.

Tütarettevõtted

Tütarettevõteteks loetakse ettevõtted, kus emaettevõtte 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. Investeringud sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Välisvaluutapõhised tehingud

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

Raamatupidamise aastaaruanne ja selle lisad

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

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimisels

Date/kuupäev.....20.06.2011

Signature/allkiri.....

KPMG Töid

- 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 juhataste hinnangul usaldusväärselt mõõdetav (RTJ 3, p. 41).
- Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud nende õiglases väärtuses (RTJ 6, p.16).
- Tulud ja nõuded (tellijatelt saadaolevad summad) olulisemate kinnisvaraarendus- ja ehitusobjektide osas on kajastatud valmidusastme meetodil, ülejäänud tulud teenustest on kajastatud pärast nende osutamist (RTJ 10, p.22 ja p.26).
- Varud kajastatakse nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit (RTJ 4, p.15).
- Sihtfinantseerimine on kajastatud brutomeetodil (RTJ 12, p.16 ja 17)
- Tehingud vähemusosanikega kajastatakse lähtuvalt emaettevõtte arvestuskontseptsioonist (RTJ 11, Lisa 4).

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

- Ostjatelt laekumata arved ja kõik muud nõuded (sh. antud laenud) on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded, mille laekumine on hinnatud ebatõenäoliseks, on kantud aruandeperioodi kuludesse.
- Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud ettevõtte välistelt sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle objekti lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m² hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real.
- Kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud objektid ja neile tehtud kulutused kajastatakse soetusmaksumuses bilansikirje „Varud” koosseisus eraldi real „Kinnisvara arendusobjektid”. Kulutusteks, mis liigitatakse kinnisvaraarendusobjekti soetusmaksumusse, loetakse muuhulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse arendusobjekti soetusmaksumusesse arvates ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni. Olulisemate varaobjektide osas võrreldakse nende soetusmaksumust õiglase väärtusega ja vajadusel (kui viimane on soetusmaksumusest väiksem) hinnatakse need alla õiglasele väärtusele (neto realiseerimisväärtusele). Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real.
- 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 15000 krooni (või €1000). Vajadusel võivad kontserni ettevõtted rakendada ka madalamat soetusmaksumuse määra. Amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kasutäht... 20.06.2011

Signature/allkiri... 

KPMG, Tallinn

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - hooned ja ehitised | 10 - 25 aastat |
| - masinad ja seadmed | 2 - 10 aastat |
| - muu materiaalne põhivara | 2 - 10 aastat |
- Monetaarsed varad ja kohustused on bilansis kajastatud lühiajaliste nõuete ja kohustustena selles osas, mille tasumistähtaeg saabub bilansipäevast alates 12 kuu jooksul. Ülejäänud osas on monetaarsed varad ja kohustused bilansis kajastatud pikaajaliste varade ja kohustuste koosseisus.
 - Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid ja osalused, mida kavatakse müüa või mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul. Antud vara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel.
 - Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.
 - 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 põhjaruannete mõistmiseks. Varad, kohustused ja tehingud, milliste kohta lisasid koostatud ei ole, ettevõttel kas puuduvad täielikult või ei ole juhtkonna hinnangu kohaselt olulised.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Dato/kirjastav.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 1. Müügitulu

Müügitulu tegevusalade lõikes	2010	2009
Kinnisvara arendus- ja renditeenused	49 657 004	41 346 316
Kinnisvarahaldus	81 197 166	52 545 251
Turvateenused	1 065 769	141 807 834
Puhkus- ja meelelahutus	11 565 013	8 731 380
Sotsiaalteenused	13 511 577	22 692 017
Ehitus	373 624 076	215 096 074
Muu käive	7 286 099	4 433 621
KOKKU	537 906 703	486 652 494
Müügitulu geograafiline jaotus	2010	2009
Eesti	451 152 650	278 215 709
Läti	17 452 437	25 979 481
Ukraina	1 492 879	1 785 179
Venemaa	67 808 738	180 672 125
KOKKU	537 906 703	486 652 494

Kommentaar:

Turvateenuste käivet on olulises osas mõjutanud väljumine Venemaa turvaettevõtetest 2009 aastal.

Lisa 2. Muud äritulud

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	26 559 169	47 733 250
Kasum põhivara müügist ja ümberhindlusest	3 160 624	
Kindlustushüvitised	19 030	99 995
Saadud trahvid ja viivised	128 501	346 847
Muud, väheolulised äritulud	5 246 998	3 542 803
Kokku muud äritulud	35 114 322	51 722 895

Lisa 3. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2010	2009
Kinnisvara arendusobjektide soetus ja ehituskulud	14 534	-8 928 104
Kaubad ja materjalid	-14 689 457	-93 690 633
Teenused ja allhange	-291 836 339	-216 092 526
Varude muutus	2 153 000	94 823 871
KOKKU	-304 358 262	-223 887 392

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.06.2011

Signature/allkiri.....

KPMG Tallinn

Lisa 4. Mitmesugused tegevuskulud

	2010	2009
Autokulud	-7 870 283	-21 530 964
Varustus ja vormiriietus	-253 933	-81 475
Sidekulud	-1 134 376	-3 407 999
Üür	-5 783 475	-14 767 240
Kantselei ja IT kulud	-1 942 549	-3 692 597
Personal, koolitus, töötajate kindlustus	-443 786	-3 005 339
Lähetused	-2 258 884	-2 296 777
Muud tegevuskulud	-24 329 429	-76 621 496
KOKKU	-44 016 716	-125 403 888

Lisa 5. Tööjõukulud

	2010	2009
Palgakulu	-88 959 614	-158 881 693
Sotsiaalmaksud	-14 970 517	-40 705 700
Töötuskindlustusmaks	-404 736	-403 780
Muude sotsiaaltagatiste kulu	-10 911	-2 651
Tööjõu rent	-1 558 280	-3 797 596
Kokku	-105 904 058	-203 791 420

Kommentaar:

Keskmine töötajate arv 2010 aastal oli 470 inimest.

Lisa 6. Kulum

	2010	2009
Maa ja ehitiste kulum	-11 898 997	-4 238 712
Masinate ja seadmete kulum	-4 672 206	-4 120 243
Muu materiaalse põhivara kulum	-1 488 958	-3 102 596
Immateriaalse põhivara kulum	-58 904	-65 741
Kokku	-18 119 065	-11 527 291

Lisa 7. Muud ärikulud

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	-69 746 501	-213 758 691
Kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest	-168 604	-5 622
Kingitused ja annetused	-5 861 307	-607 690
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete reserv	-287 660	
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindlusest	-49 308 333	-79 672 313
Trahvid ja viivised	-10 790 895	-1 055 691
Muud, väheolulised ärikulud	-4 905 719	-16 190 509
Kokku muud ärikulud	-141 069 019	-311 290 516

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektid on kajastatud varude koosseisus (vt ka Lisa 11).

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.06.2011.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 8. Finantstulud ja -kulud

	2010	2009
Intressitulud (-kulud)	15 002 529	15 807 205
Finantstulud ja -kulud investeringutelt		
tütarettevõtetesse	-10 637 850	446 671 674
Finantstulud ja -kulud investeringutelt		
sidusettevõtetesse	23 682 065	11 508 143
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt		
finantsinvesteringutelt	4 474 521	27 474 277
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	2 042 974	605 772
Muud finantstulud ja -kulud	-28 994 578	-42 734 025
Kokku finantstulud ja kulud	5 569 661	459 333 046

Kommentaar:

Finantstuludest investeringutelt sidusettevõtetesse moodustas 2010. aastal olulise osa ISS Haldus OÜ müügist tekkinud kasum 53,6 miljonit krooni. Finantstuludest investeringutelt tütarettevõtetesse moodustas 2009 aastal olulise osa Digismart OÜ müügist tekkinud kasum 505,1 miljonit krooni.

Lisa 9. Tulumaks

	2010	2009
Välja kuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaks	-2 658 228	-3 987 342
Tütarettevõtetelt saadud dividendide tulumaksu		
mahaarvamise õigused	5 454 704	
Väljaspool Eestit asuvates ettevõtete kasumilt		
arvestatud tulumaks	-1 322 472	-1 020 879
Kokku tulumaksukulu	1 474 004	-5 008 221

Lisa 10. Nõuded ja ettemaksed

	Lisa	2010	2009
Nõuded ostjate vastu		44 490 890	74 282 356
sh ebatõenäolised (-)		-1 629 074	-854 338
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	30	11 803 352	15 756 035
Ettemaksed teenuste eest		10 829 545	8 536 944
Väljastatud laenu ja kapitalirendinõuded	18	234 062 954	217 651 996
Muud lühiajalised nõuded		93 846 761	112 940 068
Kokku nõuded ja ettemaksed		393 404 428	428 313 060

Lisa 11. Varud

	2010	2009
Tooraine ja materjal		65 955
Kinnisvara arendusobjektid	442 582 612	483 913 292
Müügiks ostetud kaubad	337 659	283 217
Ettemaksed varude eest	5 025	600 768
Kokku varud	442 925 296	484 863 232

Kommentaar:

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks 13

Date/kuupäev... 20.06.2011

Signature/alkiri... [Signature]

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 4000 krooni /m² kohta

Lisa 12. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Lisa	2010	2009
Sidusettevõtete aktsiad või osad	14	77 553 076	148 854 349
Muud aktsiad ja väärtpaberid	17	121 050	6 645 951
Väljastatud pikaajalised laenud ja kapitalirent	18	70 459 750	112 646 064
Muud pikaajalised nõuded	19	428 697 090	424 695 621
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		576 830 966	692 841 985

Initialled for identification purposes only

Alkiriastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.06.2011.....

Signature/alkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 13. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Tütarettevõtte	Asukoha maa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2009	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2010	Osalust omav ettevõtte	Võõrandatud ettevõtte müügihind	Võõrandamisel tekkinud kasum/ kahjum märkused
Baltic Biogas OÜ	Eesti	100%	100%	Ben Energieetika OÜ		Asutatud 2010
Ben Energieetika OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS		
Biomass OÜ	Eesti	100%	100%	Ben Energieetika OÜ		
Centra Attisbas Uzņēmums SIA	Läti	100%	100%	Pils Investment SIA		
Dovelin Baltic OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS		
ESS Kinnisvara OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS		
FB Baltic Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS		
Freeberg Group OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Securities Holding OÜ		
IKHOR Investeeringud OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS		
Karell Kiirabi AS	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS		
Klinter OÜ	Venemaa	100%	100%	Novõi Dom OOO		
KMG Ehituse AS	Eesti	61%	61%	Rotermann Grupp OÜ		Likvideeritud 2010
KMG Inseneriehituse AS	Eesti	70%	70%	KMG Ehituse AS		
Man Investment SIA	Läti	100%	100%	U.S. Real Estate Management OÜ		
Midrent OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ		
Nevelux OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Investment Company S.A.		
Novõi Dom OOO	Venemaa	100%	100%		397	Võõrandatud 2010
Novõi Dom Servis OOO	Venemaa	100%	100%			
Pils Investment SIA	Läti	100%	100%	Rotermann Latvia SIA		
Projekts DM SIA	Läti	100%	100%	Pils Investment SIA		
Põlva Biogas OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ		
RC Kinnisvara OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ		
Regulaar Vara OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Real Estate Management OÜ		
Rotermann City OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ		
Rotermann Grupp OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS		
Rotermann Latvia SIA	Läti	100%	100%	U.S. Invest AS		

Information for identification purposes only

Aididatavast identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 20.06.2011

Signature/alla kirj... 

KMG Tallinn

Tütarettevõtte	Asukoha maa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2009	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2010	Osalus omav ettevõtte	Võrandatud ettevõtte müügihind	Võrandamisel tekkinud kasum/ kahjum	märkused
Rotermann Petersburg OOO	Venemaa	90%	100%	U.S. Invest AS	397	3 780	Võrandatud 2010
Seif Invest OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			end. Ben Energy OÜ, ärimini muudetud
Strolmint OÜ	Eesti		100%	U.S. Securities Holding OÜ			Omandatud 2010
Tallinna Biojäätmed OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			
Tallinna Prügilagast OÜ	Eesti	72%	72%	Baltic Biogas OÜ			end. Ben SIA, ärimini muudetud
Talsu Energia SIA	Läti	100%	100%	Ben Energeetika OÜ			
Tartu Biogas OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			end Novatex Group OÜ, ärimini muudetud
Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			ühendatud Novatex Group OÜ-ga, ärimini muudetud
Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			end. Rottermann Eesti OÜ, ärimini muudetud
U. S. Invest Services OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			Asutatud 2010
U.S. Real Estate Management OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
U.S. Real Estate OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
U.S. Investment Company S.A.	Luxemburg	100%	100%	U.S. Invest AS			
U.S. Securities Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Ulbrokas projects SIA	Läti	100%	100%	Rotermann Latvia SIA			
UN Security OOO	Ukraina	95%	95%	U.S. Investment Company S.A.			
US Invest Holding AG	Šveits	100%	100%	Seif Invest OÜ			
Vivatex Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
Väo Jäätmeelektrijaam OÜ	Eesti		90%	Ben Energeetika OÜ			Asutatud 2010

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 2010. aastal toimunud äritühenduste kohta on esitatud Lisas 15.

Intended for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.06.2011

Signature/allkiri.....

Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Ettevõtte	Asukoha- maa	Investeering bilansis 31.12.2009	Emaette- võtte osalus- protsent 31.12.2009	Müügid (müügi- hinna) ja ümberklassi- fitseerimine 2010 (-)	Müügist saadud kasum/ kahjum	Soetused, aktsia/osa- kapitali laiendamine 2010	2010 aasta kapitali- osaluse kasum/ kahjum	Realisee- rumata kursivahe 31.12.2010	Investeering bilansis 31.12.2010	Emaette- võtte osalus- protsent 31.12.2010
Rannailu OÜ	Eesti	11 567 776	50%			1 600 100	-37 204	11 530 572		50%
Audentes AS	Eesti	497 914	32%				-2 098 014			32%
ISS Haldus OÜ	Eesti	61 031 348	49%	-114 674 000	53 642 652					
Brevard OÜ	Eesti	49 822	32%				-1 119	48 703		32%
Baltic Energy Services OÜ	Eesti	7 985 515	33%	-166 800	-7 818 715					
US ART OÜ	Eesti	2 751 848	43%				-2 751 848			43%
Juura Õigusteabe AS	Eesti	1 336 285	43%				-481 892	854 393		43%
Arco HCE	Eesti		50%			11 000 000	-10 923 825	76 175		50%
Baltic Energy Partners OÜ	Eesti	17 371 004	33%	-2 250 000	-15 121 004					
Väitsa Prügilagast OÜ	Eesti	15 449	50%				16	15 465		50%
Biogaas OÜ	Eesti	508	50%				-508			50%
Aravete Biogaas OÜ	Eesti	44 740	50%				-38 848	5 892		50%
Torna Biogaas OÜ	Eesti			-13 500	1 500	20 000		8 000		20%
Esro Elekter OÜ	Eesti	882 801	25%				52 177	934 978		25%
Bike Investments B.V	Holland	45 319 339	49%			9 369 717		64 078 898		49%
Kontsern kokku		148 854 349		-117 104 300	30 704 433	21 989 817	-16 281 065	9 389 841	77 553 076	

Kommentaar:

Sidusettevõtete aktsiad ja osad on kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus (vt ka Lisa 12). Informatsioon 2010. aastal toimunud äriühenduste kohta on esitatud Lisas 16.

Lisa 15 Informatsioon 2010 toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted

Ettevõtte	Soetuse aeg	Soetusmaksumus	Omandamisel	
			Omandatud vara	tekkinud
Strolmint OÜ	30.06.2010	0	õiglase väärtus	firmaväärtus märkused
Kokku			-702 202	702 202 Firmaväärtus kantud kuluks
			-702 202	702 202

Kommentaar:

Äriühendus toimus sõltumatute osapoolte vahel. Täiendavat informatsiooni tütarettevõtete kohta vt Lisa 13.

Lisa 16 Informatsioon 2010 toimunud äriühenduste kohta, sidusettevõtted

Ettevõtte	Soetuse aeg	Soetusmaksumus	Omandatud	
			vara õiglase	väärtus
Torma Biogaas OÜ	8.04.2010	8 000	8 000	
KOKKU		8 000	8 000	

Kommentaar:

Äriühendus toimus sõltumatute osapoolte vahel. Sidusettevõtteid kajastatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena (vt ka Lisad 12 ja 14).

Lisa 17. Muud aktsiad ja väärtpaberid

Ettevõtte nimetus	ettemaks	AS Rocca al Mare		Paide	
		Mare Suurhall	Citi SIA	Elektrijaam OÜ	Kokku
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2009	120 000	1 050	917 527	5 607 374	6 645 951
Soetamine/võõrandamine			-917 527		-917 527
Allahindlus				-5 607 374	-5 607 374
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2010	120 000	1 050	0	0	121 050

Kommentaar:

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

Lisa 18. Väljastatud laenud

Antud laenud	Saldo alus-		muutus alus-		Saldo alus-		Saldo alus-		Saldo alus-		sh 2011.a.	
(a) valuutaposiitsiooni lõikes	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	tasumisele kuuluv osa EEK	sh pikaajaline osa EEK
EEK	208 534 424	1,00000	208 534 424	2 959 051	211 493 475	1,00000	211 493 475	185 732 446	25 761 029			
EUR	7 695 587	15,64660	120 409 772	-1 795 367	5 900 220	15,64660	92 318 389	47 619 669	44 698 721			
LTL	150 000	4,53157	679 736	-150 000		4,53157						
USD	60 700	10,86530	674 128		60 700	11,71070	710 840	710 839				
Kokku			330 298 059				304 522 704	234 062 954	70 459 750			
(b) saajate lõikes												
- sidusettevõtetele			192 091 471				155 881 820	130 260 790	25 621 030			
- eraisikutele			24 212 060				23 039 493	23 039 493				
- muud juriidilised isikud			113 994 529				125 601 391	80 762 671	44 838 720			
Kokku			330 298 059				304 522 704	234 062 954	70 459 750			
(c) intressimäärade lõikes*												
- intressimääraga 0-5%			99 600 921				90 073 274	45 234 554	44 838 720			
- intressimääraga 5% - 10%			99 973 870				100 834 974	75 213 944	25 621 030			
- intressimääraga üle 10%			130 723 269				113 614 456	113 614 456				
Kokku			330 298 059				304 522 704	234 062 954	70 459 750			
(d) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)												
- kuni 1 aasta			215 515 657				245 553 004	224 635 522	20 917 482			
- 1 kuni 3 aastat			107 995 373				50 982 670	9 427 432	41 555 238			
- rohkem kui 3 aastat			6 787 030				7 987 030		7 987 030			
Kokku			330 298 059				304 522 704	234 062 954	70 459 750			
* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2010 seisuga - 1,227% (www.euribor.org)												

Kommentaari:

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

Lisa 19. Muud pikaajalised nõuded

Muud pikaajalised nõuded	Saldo alus-		muutus alus-		Saldo alus-		kurss		Saldo EEK		kurss		31.12.2010		sh 2011.a.	
	valuutas	31.12.2009	valuutas	2010	valuutas	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	tasumisele kuuluv osa EEK	sh pikaajaline osa EEK
<u>(a) valuutaposiitsoomide loikes</u>																
EEK	441 632 300	1,00000	441 632 300	-404 496	441 227 804	1,00000	441 227 804	68 241 003	372 986 801							
EUR	3 419 340	15,64660	53 501 048	141 196	3 560 536	15,64660	55 710 289									
LTL	26 696	4,53157	120 975	-26 696		4,53157										
Kokku			495 254 323				496 938 093	68 241 003	428 697 090							
<u>(b) nõude liikide loikes</u>																
- sidusettevõtetele			1 239 812				1 877 841	24 236	1 853 605							
- eraisikutele			44 969 117				45 761 678	518 767	45 242 911							
- teenuste kontsessioonilepingud (vt ka Lisa 37)			421 949 676				418 960 573	66 905 403	352 055 170							
- muud pikaajalised nõuded			27 095 718				30 338 001	792 597	29 545 404							
Kokku			495 254 323				496 938 093	68 241 003	428 697 090							

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 7-11%. Muud vähemolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.

Intended for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev... 20.06.2011
Signature/allkiri...
KPMG, Tallinn

Lisa 20. Materiaalne põhivara

	Maa ja Ehitised	Masina- ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2009	185 790 727	30 800 405	15 879 498	232 470 630
Akumuleeritud kulum 31.12.2009 (-)	-7 745 644	-8 840 938	-9 192 058	-25 778 640
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	78 821 601		65 000	78 886 601
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2009	256 866 684	21 959 467	6 752 440	285 578 591
Soetusmaksumus				
Saldo 1. jaanuaril 2010	185 790 727	30 800 405	15 879 498	232 470 630
Soetamine ja parendamine	1 751 606	8 511 298	1 676 442	11 939 346
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus		-29 909		-29 909
Ümberklassifitseerimine	38 549 615	2 934 727	-3 919 320	37 565 022
Müük (-)		-1 989 876	-3 568 807	-5 558 683
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)		-316 624	-842 068	-1 158 692
Valuutakursside muutuste mõju		464 878	19 368	484 246
Saldo 31. detsembril 2010	226 091 948	40 374 898	9 245 112	275 711 958
Akumuleeritud kulum (-)				
Saldo 1. jaanuaril 2010	-7 745 644	-8 840 938	-9 192 058	-25 778 640
Majandusaasta kulum	-11 898 997	-4 672 206	-1 488 958	-18 060 161
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus		21 975		21 975
Ümberklassifitseerimine	7 813 072	-764 532	765 764	7 814 304
Müüdud põhivara kulum (+)		1 151 060	2 825 285	3 976 345
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)		216 068	842 069	1 058 137
Valuutakursside muutuste mõju		-189 223	-8 076	-197 300
Saldo 31. detsembril 2010	-11 831 569	-13 077 796	-6 255 974	-31 165 339
Jääkmaksumus				
1. jaanuaril 2010	178 045 083	21 959 467	6 687 440	206 691 990
31. detsembril 2010	214 260 379	27 297 102	2 989 138	244 546 619
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	734 287		240 758	975 045
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2010	214 994 666	27 297 102	3 229 896	245 521 664

Kommentaari:

Materiaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.06.2011

Signature/allkiri..... KPMG

KPMG, Tallinn

Lisa 21. Immateriaalne põhivara

	Firma- väärtus	Patendid, litsentsid, kauba- märgid	Tarkvara	Muu imma- riaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2009	1 797 257	17 000	334 905	30 885	2 180 048
Akumuleeritud kulum 31.12.2009 (-)			-166 303	-9 567	-175 870
Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2009	1 797 257	17 000	168 603	21 318	2 004 178
Soetusmaksumus					
Saldo 1. jaanuaril 2010	1 797 257	17 000	334 905	30 885	2 180 048
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus			-10 557		-10 557
Ümberklassifitseerimine			25 470	-25 470	
Müük (-)			-17 000		-17 000
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)				-5 960	-5 960
Valuutakursside muutuste mõju			825	545	1 370
Saldo 31. detsembril 2010	1 797 257	17 000	333 644		2 147 901
Akumuleeritud kulum (-)					
Saldo 1. jaanuaril 2010			-166 303	-9 567	-175 870
Majandusaasta kulum			-58 904		-58 904
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus			832		832
Ümberklassifitseerimine			-9 567	9 567	
Müüdud põhivara kulum (+)			12 067		12 067
Valuutakursside muutuste mõju			-65		-65
Saldo 31. detsembril 2010			-221 940		-221 940
Jääkmaksumus					
1. jaanuaril 2010	1 797 257	17 000	168 603	21 318	2 004 178
31. detsembril 2010	1 797 257	17 000	111 704		1 925 961

Kommentaar:

Immateriaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifikatsiooniks

Date/kirjeldus... 20.08.2011

Signature/alkiri... KFMG

KFMG, Tallinn

Lisa 22. Kinnisvarainvesteeringud

Õiglane väärtus	
Saldo 31.12.2009	895 418 764
Ostud ja parendused perioodi jooksul	18 726 225
Müügid (-)	-4 600 000
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	-43 187 332
Ümberklassifitseerimine põhivarast või kinnisvara arendusobjektidest	29 146 121
Valuutakursside muutuste mõju	-36 144
Saldo 31.12.2010	895 467 634
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	47 603 062
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa	8 904 655
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	879 728 644

Kommentaar:

Kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tekkinud kasumid ja kahjum vt Lisa 2 ja 7. Seejuures on hinnangud kinnisvarainvesteeringute õiglasele väärtusele tundlikud nii majanduskeskkonna kõikumiste kui arvestusel kasutatud parameetrite (diskontomäärad, rendihindade muutus, eeldatav vakantsuse tase jne) suhtes. Seega võib nende muutumisel ka vara väärtus bilansis oluliselt kõikuda. Aruandes kajastatud varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel kasutatud diskontomäärad jäävad vahemikku 9-12%, tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 0%-5% aastas, rendiperiood vahemikku 5-11 aastat ja vakantsus vahemikku 0-15% (juba tegutsevatel objektidel).

Lisa 23. Laenukohustused

		2010	2009
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	Lisa		
Arvelduskrediit		72 396 522	63 513 860
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	26	640 911 959	672 793 828
Pikaajaliste laenude lühiajalised osad	26	19 951 441	100 380 411
Kapitalirendikohustuste lühiajaline osa	24	2 928 788	4 428 229
Kokku lühiajalised laenud ja võlakirjad		736 188 710	841 116 328
Pikaajalised laenukohustused	Lisa	2010	2009
Pikaajalised laenud ja võlakirjad	26	778 777 943	727 980 629
Kapitalirendikohustused	24	14 236 502	12 855 887
Kokku pikaajalised laenukohustused		793 014 445	740 836 516

Kommentaar:

Aruandeaasta jooksul on kontserni lühiajalised kohustused jooksvalt ületanud käibevarasid, mistõttu kontsern pöörab suurt tähelepanu likviidsuse juhtimisele. 2010. aastal pikendas kontsern mitmed olulise tähtsusega laenud. Likviidsuse parandamiseks on ettevõtte juhtkond alustanud või planeerib alustada pankadega läbirääkimisi ka 2011. aastal tagastamisele kuuluvate lühiajaliste laenude refinantseerimiseks.

Lisa 24. Kapitalirent

Kapitalirendi kohustused	Saldo alus-		Saldo alus-		Saldo alus-		sh 2011.a. tasumisele kuuluv osa		pikaajaline osa EEK
	valuutas	kurss	Saldo EEK	valuutas	kurss	Saldo EEK	EEK		
	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010			
(a) valuutapositsioonide lõikes									
EEK	15 542 625	1,0000	15 542 625	1 210 233	1,0000	1 210 233	840 758		369 475
EUR	24 256	15,6466	375 893	966 581	15,6466	15 120 673	1 646 622		13 474 051
RUB	3 809 921	0,3584	1 365 598	2 177 150	0,3832	834 384	441 408		392 976
Kokku			17 284 116			17 165 290	2 928 788		14 236 502
(b) intressimäärade lõikes*									
- intressimääraga 0-5%			375 893			303 981	72 039		231 942
- intressimääraga 5% - 10%			15 540 875			16 025 858	2 414 509		13 611 349
- intressimääraga üle 10%			1 367 348			835 451	442 240		393 211
Kokku			17 284 116			17 165 290	2 928 788		14 236 502
(c) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)									
- kuni 1 aasta			2 330 206			476 922	476 922		
- 1 kuni 3 aastat			2 542 947			1 871 676	877 283		994 393
- rohkem kui 3 aastat			12 410 963			14 816 692	1 574 583		13 242 109
Kokku			17 284 116			17 165 290	2 928 788		14 236 502

* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2010 seisuga - 1,227% (www.euribor.org)

Kapitalirendile võetud varade väärtus bilansis	2010	2009
Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)	31 467 606	28 401 091
Kulum (-)	-8 294 633	-5 338 137
Kokku	23 172 973	23 062 954

Lisa 25. Kasutusrent

Kasutusrendile võetud vara	Ruumide rent	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Kokku
Kajastatud rendikulu 2010	1 854 362	3 375 346	647 980	5 877 688
Kajastatud rendikulu 2009	3 518 409	4 128 491	485 993	8 132 893
Järgmiste perioodide rendikulu 31.12.2010				
- kuni 1 aasta	443 070	1 199 589	83 406	1 726 065
- 1 kuni 5 aastat	378 268	1 453 568	11 256	1 843 092
- üle 5 aasta	3 432 566			3 432 566
Kokku	4 253 904	2 653 157	94 662	7 001 723
Kasutusrendile antud vara	Ruumide rent	Masinad ja seadmed	Muud	Kokku
Kajastatud renditulu 2010	48 009 017	271 201		48 280 218
Kajastatud renditulu 2009	37 998 401	95 750	3 734 458	41 828 609
Järgmiste perioodide renditulu 31.12.2010				
- kuni 1 aasta	45 112 303			45 112 303
- 1 kuni 5 aastat	163 061 878			163 061 878
- üle 5 aasta	93 282 854			93 282 854
Kokku	301 457 036			301 457 036

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.06.2011

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 26. Laenu ja võlakirjad

Laenu ja võlakirjad (a) valuutaposiitioonide loikes	Saldo alus- valuutas		kurss		Saldo alus- valuutas		muutus alus- valuutas		Saldo alus- valuutas		kurss		Saldo EEK 31.12.2010		sh 2011.a. tasumisele kuuluv osa EEK		sh pikaajaline osa EEK	
	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	31.12.2009	2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2010	EEK	EEK	EEK	EEK
EEK	278 392 149	1,00000	278 392 149	49 449 872	327 842 021	1,00000		327 842 021	327 842 021	327 842 021	327 842 021	327 842 021	327 842 021	327 842 021	327 967 183	-125 162		
EUR	78 141 803	15,64660	1 219 817 199	-7 087 996	71 053 807	15,64660		71 053 807	1 108 853 802	1 108 853 802	1 108 853 802	1 108 853 802	1 108 853 802	1 108 853 802	329 950 696	778 903 105		
LTL	650 000	4,53157	2 945 521		650 000	4,53157		650 000	2 945 521	2 945 521	2 945 521	2 945 521	2 945 521	2 945 521	2 945 521			
Kokku			1 501 154 869						1 439 641 343	660 863 400	778 777 943							
(b) intressimäärade lõikes*																		
- intressimääraga 0-5%			1 077 098 093						1 082 171 090	307 026 468	775 144 621							
- intressimääraga 5% - 10%			324 633 246						354 524 733	350 891 411	3 633 322							
- intressimääraga üle 10%			99 423 530						2 945 521	2 945 521								
Kokku			1 501 154 869						1 439 641 343	660 863 400	778 777 943							
(c) lõpptähtaegade lõikes																		
- kuni 1 aasta			668 693 238						634 895 219	634 895 218								
- 1 kuni 3 aastat			23 764 551						9 309 934	443 376	8 866 558							
- rohkem kui 3 aastat			808 697 080						795 436 191	25 524 805	769 911 385							
Kokku			1 501 154 869						1 439 641 343	660 863 400	778 777 943							
* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2010 seisuga - 1,227% (www.euribor.org)																		

Kommentaar:

Laenukohustuste lühiajalisi (alla 12 kuu) osasid kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste, pikaajalisi osasid aga pikaajaliste kohustuste koosseisus (vt ka Lisa 23). Ülevaade laenu tagatiseks panditud varadest on esitatud Lisas 36.

Lisa 27. Muud pikaajalised kohustused

Muud pikaajalised kohustused	Saldo alus-		muutus		sh 2011.a.		sh pikaajaline osa EEK
	valuutas	31.12.2009	valuutas	31.12.2010	tasumisele kuuluv osa EEK	2010	
(a) valuutaposiitsioonide lõikes							
EEK	4 688 866	1,00000	4 688 866	4 659 720	253 602	4 406 118	
EUR	69 064	15,64660	1 080 617	79 427	1 242 762	1 242 762	
Kokku			5 769 483		253 602	5 648 880	
(b) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)							
- kuni 1 aasta			68 834		253 602	253 602	
- 1 kuni 3 aastat			1 793 824		463 337	463 337	
- üle 3 aasta			3 906 825		5 185 543	5 185 543	
Kokku			5 769 483		253 602	5 648 880	

Kommentaari:

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

Prepared for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 20.06.2011
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

Lisa 28. Võlad ja ettemaksed

	Lisa	2010	2009
Võlad tarnijatele		29 540 390	203 386 713
Võlad töövõtjatele	29	18 246 213	16 594 399
Maksuvõlad	30	23 776 464	31 384 191
Muud võlad		75 829 505	95 376 903
Saadud ettemaksed		16 045 661	20 426 648
Kokku võlad ja ettemaksed		163 438 232	367 168 855

Lisa 29. Võlgnevus töövõtjatele

	2010	2009
Väljamaksmata töötasud	7 001 816	2 712 560
Puhkusetasukohustused	2 635 680	2 779 735
Muud kohustused töötajate ees	8 608 717	11 102 103
Kokku	18 246 213	16 594 399

Lisa 30. Maksud

Maksude ettemaksed	2010	2009
<u>Maksuliik</u>		
Ettevõtte tulumaks	97 843	4 013
Käibemaks	11 702 232	15 043 763
Üksikisiku tulumaks	66	0
Sotsiaalmaks	331	168 400
Maamaks	375	601
Muud maksud	2 506	539 258
Kokku	11 803 352	15 756 035
Maksuvõlad		
<u>Maksuliik</u>		
Ettevõtte tulumaks	15 635 577	21 766 502
Käibemaks	4 999 516	5 189 959
Üksikisiku tulumaks	1 258 153	1 200 369
Sotsiaalmaks	1 662 975	2 094 061
Töötuskindlustusmaks	138 238	172 573
Erisoodustuse tulumaks	32 570	101 521
Kogumispension	30 554	16 096
Müügimaks	18 288	1 337
Muud maksud	593	841 774
Kokku	23 776 463	31 384 192

Lisa 31. Sihtfinantseerimine

Saadud sihtfinantseerimise summad toetuse andjate lõikes	2010	2009
Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS)	30 021 962	
Kokku	30 021 962	

Kommentaar:

Sihtfinantseerimisena on kajastatud 2010. aastal laekunud EAS-i toetus Tondi Tennisekeskuse ehituseks. Projekti eeldatav kogumaksumus on 172 646 161 krooni, millest eraldatud toetuse kogusumma

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 20.06.2011
 Signature/allkiri...
 KPMG, Tallinn

moodustab 50 000 000 krooni. Tingimuslikuks kohustuseks on tennisekeskuse valmimine projekti abikõlbulikkuse perioodi jooksul (kuni 25.03.2012).

Lisa 32. Eraldised

	2010	2009
Garantiieraldised	7 437 161	5 580 212
Eraldised vaidlusalusteks kohustusteks	10 607 454	
Lepingujärgsed reservid	5 736 361	2 402 937
Muud eraldised		8 241 717
Kokku	23 780 976	16 224 866

Lisa 33. Aktsiakapital

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

Lisa 34. Võlakirjad

2009. aastal emiteeris U.S. Invest AS võlakirju 89 420 319 krooni väärtuses. Võlakirjad lunastati 2010 aasta aprillis. 2010 aasta aprillis toimus uus emissioon summas 7 735 351 krooni, mis aruandeaasta lõpuks samuti lunastati. Võlakirjadelt tasutud intress oli vastavalt 14% ja 11%.

Lisa 35. Potentsiaalsed kohustused

Alusvaluuta	Saldo alus- valuutas	Saldo EEK	Saldo alus- valuutas	Saldo EEK
	31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2009
EEK	16 713 547	16 713 547	162 701 533	162 701 533
EUR	3 315 109	51 870 183	2 147 104	33 594 877
RUB			8 280 000	2 967 817
Kokku		68 583 730		199 264 227

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 summas 948 241 858 kr.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga moodustas 546 750 208 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 114 817 544 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 431 932 665 krooni.

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

Lisa 36. Laenude tagatised ja panditud varad

Vara kirjeldus	Lisa	Panditud vara bilansiline väärtus EEK	Panditud vara bilansiline väärtus EEK
		31.12.2010	31.12.2009
Kinnisvarainvesteeringud	22	879 728 644	870 758 275
Muud kinnisasjad, hooned ja maa		597 854 940	591 968 206
Kommertspant ja muud panditud varad		43 075 866	295 747 289
Kokku		1 520 659 451	1 758 473 770

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kirjeldus..... 20.06.2011

Signature/alkiri.....

KPMG Tallinn

Lisa 37. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine

2008. aasta alguses jõustus avaliku ja erasektori partnerlusprojekte reguleeriv Raamatupidamise Toimkonna juhend nr 17 „Teenuste kontsessioonikokkulepped”, mille varasem rakendamine oli ettevõtetele soovitatav. Kajastamise aluseks on Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud ja pikaajalised üürilepingud, millega kohustatakse 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” (vt. ka Lisa 19). 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	2010		2009	
	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	7 594 635	13 388 428	11 217 278	11 533 375
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		42 551 781		42 761 188
Kokku	7 594 635	55 940 209	11 217 278	54 294 563

Saldo 01.01.2009	452 012 596
Aruandeperioodil (2009) arvele võetud nõuded	26 242 898
Laekumised Tallinna Linnalt	-56 305 818
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2009	421 949 676
Aruandeperioodil (2010) arvele võetud nõuded	55 940 209
Laekumised Tallinna Linnalt	-58 929 313
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2010	418 960 572

Lisa 38. Bilansi kuupäeva järgsed sündmused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurosooniga. Sellest tulenevalt konverteeris ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamiskontode saldod kroonidest eurodesse. Võrdlusandmed konverteeriti ametliku valuutakursiga 15,6466 EEK/EUR. Edasisi majandusaasta aruandeid hakatakse koostama eurodes.

2011. aasta jaanuaris sõlmis Rotermann Grupp OÜ aktsiate vahetuslepingu, millega omandas täiendavalt 27,2 % KMG Inseneriehituse AS-i aktsiaid, vahetades need 60,7% KMG Ehituse AS-i aktsiate vastu. Peale aktsiate vahetustehingu lõpuleviimist kuulub kontsernile 70% osalus KMG Inseneriehituse AS-s ja kontsern ei oma enam osalust KMG Ehituse AS-s.

2011. aasta märtsis alustati KMG Inseneriehituse AS-i jagunemist, mille käigus asutati uus ettevõtte Dollimar Invest OÜ, kellele anti üle jagunemisel tekkinud vara mitterahalise sissemaksena. Aruande esitamise hetkeks oli tehing lõpule viidud.

2011. aasta veebruaris soetas U.S. Invest AS täiendava 50% osaluse kinnisvaraga tegelevas sidusettevõttes OÜ Rannailu ja sai ettevõtte ainuosanikuks.

2011. aastal loovutas U.S. Securities Holding nõudeid kolmandate osapoolte vastu summas 7 418 109 eurot ning samas omandas nõudeid erinevate kontserni ettevõtete vastu summas 5 712 788 eurot, vahe tasaarveldati U.S. Securities Holdingu kohustuse vastu.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identiteetseerimiseks

Date/kuupäev.....20.06.2011.....

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Lisa 39. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapooltega on teostatud tehinguid järgnevatel mahtudes:

SEOTUD OSAPOOLED	Ostud	Kohustuste		Nõuete		Antud		Võetud		Intressi- kulu
		saldo bilansis	Müügid	saldo bilansis	Laenude andmine	laenude jääk bilansis	Laenude saamine	laenude jääk bilansis	Teenitud intressitulu	
2009										
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond		14 388	2 950 207	2 969 047	-615 000				19 731	
- sidusettevõtted	18 400 336	1 397 526	1 642 130	3 465 414	31 243 832	57 567 936	1 419 735	1 407 091	15 438 524	72 271
- muud eraisikud		3 224 668	74 868	654 926	5 310 000	6 830 330	723 956	723 956	442 010	239 574
- muud juriidilised isikud	5 970 558	1 440 896	1 974 647	18 383 057	15 745 913	48 323 501	812 467	1 320 433	3 942 918	10 950
Kokku	24 370 894	6 077 478	6 641 852	25 472 444	51 684 745	112 721 767	2 956 158	3 451 480	19 843 183	322 795
2010										
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond			18 847	2 930 356						
- sidusettevõtted	4 425 545	2 569 079	1 426 400	24 023 128	5 984 072	92 048 562			13 742 006	77 794
- muud eraisikud			535 935	1 076 560		5 570 330			398 808	
- muud juriidilised isikud	12 430 508	564 138	2 330 982	17 130 486		58 657 561	1 155 000	1 609 842	3 681 488	76 071
Kokku	16 856 054	3 133 217	4 312 163	45 160 530	5 984 072	156 276 453	1 155 000	1 609 842	17 822 302	153 865

Kommentaar:

AS U.S. Invest aktsiate 100% omanikuks ja seega kontserni kontrollivaks osapoolteks on Urmas Sõrumaa. Kontserni ettevõtete tegev- ja kõrgemale juhtkonnale (juhatase ja nõukogu liikmed) makstud tasude summa oli 2010 aastal 7 822 321 krooni, 2009. aastal 11 785 944 krooni. Seotud osapoolte (sidusettevõtete) vastu olevate nõuete allahindlus 31.12.2010 bilansis on 14 797 500 krooni.

Lisa 40. Finantsinformatsioon emattevõtte kohta.

Konsolideerimata kasumiaruanne

Äritulud	2010	2009
Müügitulu	3 185 702	2 036 343
Muud äritulud	129 543	100 600
Kokku äritulud	3 315 245	2 136 943
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-2 982 452	-23 347 437
Tööjõukulud	-2 239 164	-8 926 668
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-6 400 918	-2 468 433
Muud ärikulud	-196 407	1 112 354
Kokku ärikulud	-11 818 941	-33 630 184
Ärikasum	-8 503 696	-31 493 241
Finantstulud ja kulud	10 614 121	-220 269 466
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 110 425	-251 762 707
Tulumaks	2 796 476	-3 987 342
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	4 906 901	-255 750 049

Konsolideerimata bilanss

Käibevara	31.12.2010	31.12.2009
Raha	2 438	160 804 404
Nõuded ja ettemaksed	259 314 174	307 503 450
Varud	250 713	250 713
KOKKU KÄIBEVARA	259 567 325	468 558 567
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	736 651 034	359 869 756
Kinnisvarainvesteeringud	25 034 560	
Materiaalne põhivara	186 819	31 578 005
Immateriaalne põhivara	71 871	116 163
KOKKU PÕHIVARA	761 944 284	391 563 924
KOKKU AKTIVA	1 021 511 609	860 122 491
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	1 230 519 202	932 577 135
Võlad ja ettemaksed	73 864 932	192 394 162
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	1 304 384 134	1 124 971 297
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		13 026 133
Muud pikaajalised kohustused	195 513	100 000
KOKKU PIKAJALISED KOHUSTUSED	195 513	13 126 133
KOKKU KOHUSTUSED	1 304 579 647	1 138 097 430
Aksia- või osakapital	182 999 989	183 000 000
Kohustuslik reservkapital	18 300 000	18 300 000
Jaotamata kasum (kahjum)	-484 368 027	-479 274 939
KOKKU OMAKAPITAL	-283 068 038	-277 974 939
KOKKU PASSIVA	1 021 511 609	860 122 491

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev..... 20.06.2011

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Konsolideerimata rahavoogude aruanne.

	2010	2009
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	4 906 901	-255 750 049
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6 400 918	2 468 433
Kasum/kahjum põhivara müügist (-)	-1 000	
Kasum/kahjum aktsiate müügist (-)	-45 823 937	25 860 803
Muud korrigeerimised	-31 234 676	18 710 549
Laekunud dividendid		-20 520 078
Aktsiate ja laenude allahindlus	8 376 564	179 908 963
Ebatõenäoliselt laekunud nõuded (-)		-2 081 254
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	154 132 025	-25 262 785
Varude muutus		-9 512
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-114 399 140	-3 507 371
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-17 642 345	-80 182 301
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tütarettevõtete soetamine	-431 676 157	-3 955 000
Tütarettevõtete müük	48 700	253 000
Sidusettevõtete soetamine	-1 600 000	-39 051 901
Sidusettevõtete müük	114 840 800	
Antud laenude tagasimaksed	77 127 189	158 165 256
Antud arvelduskrediit	-175 449 166	
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-416 708 634	108 836 001
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	5 000 000	24 000 000
Saadud laenude tagasimaksed	-69 779 051	-29 179 105
Saadud arvelduskrediit	459 182 264	-57 410 739
Võlakirjade emitteerimine		109 526 200
Võlakirjade kustutamine	-109 526 200	-215 140 750
Makstud dividendid	-11 328 000	-8 452 000
Makstud dividendide tulumaks		-2 367 152
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	273 549 013	-179 023 546
RAHAVOOD KOKKU	-160 801 966	-150 369 846
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	160 804 404	311 174 250
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-160 801 966	-150 369 846
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 438	160 804 404

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev.....20.06.2011

Signature/allkiri.....

KPMG, Tallinn

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

		Kohustuslik			KOKKU
		Aktsia- kapital	reserv- kapital	Jaotamata kasum	
	31.12.2008	183 000 000	18 300 000	-181 276 738	20 023 262
Aruandeperioodi puhaskasum				-255 750 049	-255 750 049
Väljakuulutatud dividendid				-15 000 000	-15 000 000
Muud muutused omakapitalis				-27 248 152	-27 248 152
	31.12.2009	183 000 000	18 300 000	-479 274 939	-277 974 939
Aruandeperioodi puhaskasum				4 906 901	4 906 901
Väljakuulutatud dividendid				-10 000 000	-10 000 000
Muud muutused omakapitalis		-11		11	0
	31.12.2010	182 999 989	18 300 000	-484 368 027	-283 068 038
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:					
tütarettevõtete bilansiline väärtus (-)					-701 700 984
sidusettevõtete bilansiline väärtus (-)					-18 306 447
tütarettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)					2 118 465 503
sidusettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)					11 579 275
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2010					1 126 969 309

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifikatsiooniks

Date/kuupäev..... 20.06.2011

Signature/allkiri.....

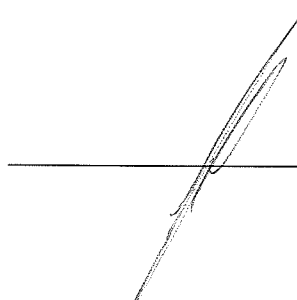
33

KPMG, Tallinn

Juhatus allkirjad 2010.a. majandusaasta aruandele

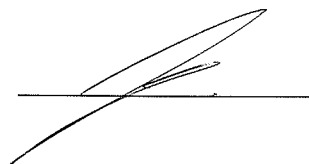
Juhatus on koostanud aktsiaseltsi U.S. Invest konsolideeritud 2010.a. (01.01.2010 kuni 31.12.2010) majandusaasta aruande, mis koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus.

Juhatus liige: Tarmo Keskküla



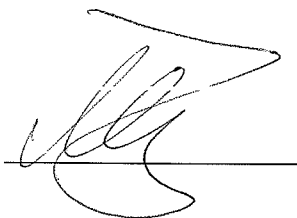
20.06.2011

Juhatus liige: Jaanika Merilo



20.06.2011

Juhatus liige: Martin Ühtegi



20.06.2011

**KPMG Baltics OÜ**

Narva mnt 5,
Tallinn 10117
Estonia

Telephone +372 6 268 700
Fax +372 6 268 777
Internet www.kpmg.ee

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

U.S. Invest AS aktsionärile

Oleme auditeerinud U.S. Invest AS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2010, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 33.

Juhtkonna kohustus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditior arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

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

Arvamus

Meie arvates kajastab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt U.S. Invest AS konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata antud asjaolu osas märkust meie arvamus, juhime tähelepanu, et 31. detsember 2010 seisuga ületasid konsolideeritud bilansis lühiajalised kohustused käibevarasid. Kontserni juhatus on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisas 23 kirjeldanud likviidsuse parandamiseks planeeritud meetmeid.

20. juuni 2011

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

Aruande elektroonilised kinnitused

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Anneli Jakobi	Sisestaja	30.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Peakontorite tegevus	70101	3185702	100.00%	Jah

Sidevahendid

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