

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** US Real Estate OÜ

**registrikood:** 14504477

**postiaadress:** Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,  
Rotermanni tn 8

**postisihthnumber:** 10111

**telefon:** +372 6264600

**e-posti aadress:** info@usrealestate.eu

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                            | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne              | 5  |
| Bilanss                                   | 5  |
| Kasumiaruanne                             | 6  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad        | 7  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                 | 7  |
| Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed               | 9  |
| Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad   | 10 |
| Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad   | 10 |
| Lisa 5 Materiaalsed põhivarad             | 11 |
| Lisa 6 Kasutusrent                        | 11 |
| Lisa 7 Laenukohustised                    | 12 |
| Lisa 8 Võlad ja ettemaksed                | 13 |
| Lisa 9 Võlad töövõtjatele                 | 13 |
| Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad | 13 |
| Lisa 11 Osakapital                        | 13 |
| Lisa 12 Müügitulu                         | 14 |
| Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud         | 14 |
| Lisa 14 Tööjõukulud                       | 14 |
| Lisa 15 Intressikulud                     | 15 |
| Lisa 16 Seotud osapooled                  | 15 |
| Aruande allkirjad                         | 17 |
| Vandeaudiitori aruanne                    | 18 |

## Tegevusaruanne

*Tegevuskeskkonna üldised arengud ja riskid.* 24. veebruaril 2022.a. alanud Venemaa sõda Ukraina vastu mõjutab nii hankijate kui üürnike ebakindlust. Kuigi võrreldes eelmise aastaga on energia ja ehitusmaterjalide hinnad stabiliseerunud, siis püsib endiselt sõjalise konflikti eskaleerumise risk, mis võib avaldada mõju ettevõtte tegevusele. Inflatsioon on naasmas varasemale tasemele, kuid ka majanduskasv on aeglustunud ning keskpankade poolt karmistatud rahapoliitika jätkumist on oodata pikema perioodi jooksul.

*Valuutarisk.* Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes.

*Likviidsus ja intressirisk.* Osa tütarettevõtte finantskohustustest on seotud ujuva intressimääraga ja maandamata intressiriskiga, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade võimalik suurenemine võib kaasa tuua mõningase intressikulude kasvu. Olulist mõju see ettevõtte majandustulemustele avaldada ei tohiks.

*Tegevuse tsüklilisus.* Läbi oma tütarettevõtete investeerime pikaajalistesse projektidesse. 2023. aastal ollakse mõlema tütarettevõtte projektides arendusfaasi alguses, mistõttu on investeringute osakaal suur. Lisaks omakapitalile otsime erinevaid finantseerimise võimalusi ning alustame võimalikult vara ettemüügi ja üürilepingute sõlmimisega. Tütarettevõtete arendatavad kinnisvaraobjektid asuvad kõrgelt hinnatud piirkonnas, mistõttu risk väärtuse languseks on pigem madal.

*Keskkonna ja sotsiaalne vastutus.* Kinnisvara arendamisel peame oluliseks terviklikku elu -ja töökeskkonda, pidades ärilise tulemuse kõrval sama oluliseks nii valmivate projektide arhitektuurset lahendust, väärtustanud ajalooväärtuslikke hooneid kui ka ehituse kvaliteeti. Meie projektid mõjutavad tulevikus pikaajaliselt kogu piirkonna väljanägemist ja inimeste töö- ja elukeskkonda, mistõttu on meie huvi anda pikaajaline esteetiliselt nauditav kasutusväärtus ka järgmistele põlvkondadele.

*Ettevõtte majandustegevus.* US Real Estate OÜ on US Invest AS tütarettevõtja, kes tegeleb kontserni kuuluvatele kinnisvara ehituse, haldamise ja müügiga tegelevatele ettevõtetetele tugiteenuste pakkumisega. 2020. aastal soetas US Real Estate OÜ 100% Nikolai Esimene OÜ ja Rotermann Majad OÜ osadest.

Majandusaasta lõpetati 2 321 tuhande eurose kahjumiga (2022. aastal 701 tuhande eurose kasumiga). Investeringutest tütarettevõtjatesse teeniti 1 163 tuhat eurot kahjumit (2022. aastal 345 tuhat eurot kasumit). Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid. Emaettevõtte on kinnitanud vajadusel tegevuse finantsilist toetamist arendusperioodil.

Ettevõtte tegevust juhib kolme liikmeline juhatus.

### Peamised finantssuhtarvud:

|                                      | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|------|
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0,37 | 0,47 |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused

### **Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

2024. aastal jätkatakse tugiteenuste pakkumist kontserni ettevõtetele.

*/digitaalselt allkirjastatud/*

Uko Paasik  
juhatuse liige

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 4                | 573              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 973 409        | 2 111 362        | 2       |
| Varud                                        | 72 702           | 34 963           |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>2 046 115</b> | <b>2 146 898</b> |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse | 5 118 727        | 6 281 549        | 4       |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1 200            | 1 200            | 2       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 5 107            | 6 571            | 5       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>5 125 034</b> | <b>6 289 320</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>7 171 149</b> | <b>8 436 218</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 4 658 458        | 3 788 177        | 7       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 893 885          | 704 968          | 8       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>5 552 343</b> | <b>4 493 145</b> |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Eraldised                                    | 0                | 3 252            |         |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>0</b>         | <b>3 252</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>5 552 343</b> | <b>4 496 397</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 100 000          | 100 000          | 11      |
| Ülekurss                                     | 1 199 999        | 1 199 999        |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 2 639 822        | 3 340 941        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -2 321 015       | -701 119         |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>1 618 806</b> | <b>3 939 821</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>7 171 149</b> | <b>8 436 218</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023              | 2022            | Lisa nr |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------|
| Müügitulu                                   | 1 535 637         | 1 485 559       | 12      |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -58 816           | -4 130          |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -773 530          | -722 099        | 13      |
| Tööjõukulud                                 | -1 638 928        | -1 682 866      | 14      |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -2 296            | -2 081          | 5       |
| Muud ärikulud                               | -8 460            | -4 058          |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-946 393</b>   | <b>-929 675</b> |         |
| Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt           | -1 162 822        | 345 107         | 4       |
| Intressitulud                               | 7 034             | 0               | 16      |
| Intressikulud                               | -218 734          | -116 551        | 15      |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -100              | 0               |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-2 321 015</b> | <b>-701 119</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-2 321 015</b> | <b>-701 119</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

US Real Estate OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

US Real Estate OÜ ei ole koostanud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruannet, kuna tema osadest 100% kuulub Eesti Vabariigis registreeritud kontserni emaettevõttele AS U.S. Invest, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande.

US Real Estate OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks

### Raha

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

Ettevõtte pangakonto Swedbank-s kuulub emaettevõtte U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

### Tütär- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest, on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat või omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamikku juhatuse ja nõukogu liikmetest.

Sidusettevõtetele loetakse äriühinguid, kus ettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile (üldjuhul osalusega 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest).

Investeeringuid tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Aktsiate ja osade soetamisega otseselt seotud kulud on arvestatud investeeingu soetusmaksumusse. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, s.h. vahendajate ja nõustajate tasud, tehingutega kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeinguobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeinguobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeingu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeinguobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

#### **Nõuded ja ettemaksed**

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusmärgiga. Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

#### **Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 10 000 eurot ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla nimetatud väärtusmäära ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusse võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud olulisemate väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Soetamise järel kajastatakse materiaalne põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kulumit arvestatakse lineaarsel meetodil perioodiseerituna vara kasuliku eluea jooksul. Amortisatsioonimääraks on 20%-33% vastavalt põhivara kasutuseale.

#### **Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

#### **Finantskohustised**

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

#### **Tulud**

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

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

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### **Maksustamine**

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Tulumaksumäär on 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2019 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millest on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

#### **Seotud osapooled**

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                    | 31.12.2023       | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 6 561            | 6 561                             | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 6 561            | 6 561                             | 0                   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 1 407 792        | 1 407 792                         | 0                   | 16      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 2 557            | 2 557                             | 0                   | 3       |
| Laenunõuded                        | 495 721          | 495 721                           | 0                   | 16      |
| Muud nõuded                        | 58 713           | 58 713                            | 0                   |         |
| Viitlaekumised                     | 58 713           | 58 713                            | 0                   |         |
| Ettemaksed                         | 2 065            | 2 065                             | 0                   |         |
| Tulevaste perioodide kulud         | 2 065            | 2 065                             | 0                   |         |
| Muud nõuded                        | 1 200            | 0                                 | 1 200               |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>1 974 609</b> | <b>1 973 409</b>                  | <b>1 200</b>        |         |

  

|                                    | 31.12.2022       | Jaotus järelejäanud tähtaja järgi |                     | Lisa nr |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|---------|
|                                    |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul |         |
| Nõuded ostjate vastu               | 240              | 240                               | 0                   |         |
| Ostjatelt laekumata arved          | 240              | 240                               | 0                   |         |
| Nõuded seotud osapoolte vastu      | 2 107 049        | 2 107 049                         | 0                   | 16      |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded | 83               | 83                                | 0                   | 3       |
| Ettemaksed                         | 1 803            | 1 803                             | 0                   |         |
| Muud makstud ettemaksed            | 1 803            | 1 803                             | 0                   |         |
| Muud nõuded                        | 3 387            | 2 187                             | 1 200               |         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>  | <b>2 112 562</b> | <b>2 111 362</b>                  | <b>1 200</b>        |         |

Laenuõue summas 496 tuhat (2022 a. 0) eurot koosneb kontsernikonto positiivsest saldost. Tähtaeg 31.12.2024, intressimäär 5% ja alusvaluuta euro. Kontsernikonto kuulub U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu.

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

|                                               | 31.12.2023   |                | 31.12.2022 |                |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|------------|----------------|
|                                               | Ettemaks     | Maksuvõlg      | Ettemaks   | Maksuvõlg      |
| Käibemaks                                     |              | 56 282         | 0          | 30 143         |
| Üksikisiku tulumaks                           |              | 45 239         | 0          | 42 159         |
| Erisoodustuse tulumaks                        |              | 2 521          | 0          | 668            |
| Sotsiaalmaks                                  |              | 79 611         | 0          | 72 489         |
| Kohustuslik kogumispension                    |              | 3 435          | 0          | 3 571          |
| Töötuskindlustusmaksed                        |              | 4 473          | 0          | 3 402          |
| Ettemaksukonto jääk                           | 2 557        |                | 83         |                |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 557</b> | <b>191 561</b> | <b>83</b>  | <b>152 432</b> |

Vt. Lisa 2 ja 8

### Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                    |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|--------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala     | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                    | 31.12.2022       | 31.12.2023 |
| 14848136                                               | Nikolai Esimene OÜ     | Eesti      | kinnisvara arendus | 100              | 100        |
| 14417436                                               | Rotermann Majad OÜ     | Eesti      | kinnisvara arendus | 100              | 100        |

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:             |                  |                                        |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------|------------------|
| Tütarettevõtja nimetus                                                | 31.12.2022       | Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil | 31.12.2023       |
| Nikolai Esimene OÜ                                                    | 4 651 875        | -948 496                               | 3 703 379        |
| Rotermann Majad OÜ                                                    | 1 629 674        | -214 326                               | 1 415 348        |
| <b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b> | <b>6 281 549</b> | <b>-1 162 822</b>                      | <b>5 118 727</b> |

## Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                                   | Kokku        |
|---------------------|-----------------------------------|--------------|
|                     | Muud<br>materiaalsed<br>põhivarad |              |
| <b>31.12.2021</b>   |                                   |              |
| Soetusmaksumus      | 3 209                             | 3 209        |
| Akumuleeritud kulum | -1 305                            | -1 305       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>1 904</b>                      | <b>1 904</b> |
|                     |                                   |              |
| Ostud ja parendused | 6 748                             | 6 748        |
| Amortisatsioonikulu | -2 081                            | -2 081       |
|                     |                                   |              |
| <b>31.12.2022</b>   |                                   |              |
| Soetusmaksumus      | 9 957                             | 9 957        |
| Akumuleeritud kulum | -3 386                            | -3 386       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>6 571</b>                      | <b>6 571</b> |
|                     |                                   |              |
| Ostud ja parendused | 832                               | 832          |
| Amortisatsioonikulu | -2 296                            | -2 296       |
|                     |                                   |              |
| <b>31.12.2023</b>   |                                   |              |
| Soetusmaksumus      | 10 789                            | 10 789       |
| Akumuleeritud kulum | -5 682                            | -5 682       |
| <b>Jääkmaksumus</b> | <b>5 107</b>                      | <b>5 107</b> |

## Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

|                  | 2023    | 2022    |
|------------------|---------|---------|
| Kasutusrendikulu | 232 594 | 118 703 |

Ettevõtte rendib kasutusrendi tingimustel sõiduaautosid ja büroopinda. Ettevõtte poolt sõlmitud kasutusrendilepingud ei ole mittekatkestatavad lepingud.

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Lühiajaline laen                 | 1 058 458  | 1 058 458                         |                     |             | 5%           | EUR         | 31.12.2024  |         |
| Lühiajaline laen                 | 3 600 000  | 3 600 000                         |                     |             | 5%           | EUR         | 25.01.2024  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 4 658 458  | 4 658 458                         |                     |             |              |             |             | 16      |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 4 658 458  | 4 658 458                         |                     |             |              |             |             |         |

  

|                                  | 31.12.2022 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg | Lisa nr |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|---------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |         |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |              |             |             |         |
| Kontsernikonto arvelduskrediit   | 3 575 719  | 3 575 719                         |                     |             | 3,5%         | EUR         | 31.12.2023  |         |
| Lühiajaline laen                 | 212 458    | 212 458                           |                     |             | 3,5%         | EUR         | 31.12.2023  |         |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 3 788 177  | 3 788 177                         |                     |             |              |             |             | 16      |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 3 788 177  | 3 788 177                         |                     |             |              |             |             |         |

Võetud laenud on tagatiseta.

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2023     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 122 080        | 122 080        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 173 880        | 173 880        | 9       |
| Maksuvõlad                       | 191 561        | 191 561        | 3       |
| Muud võlad                       | 403 768        | 403 768        |         |
| Intressivõlad                    | 403 768        | 403 768        |         |
| Muud lühiajalised nõuded         | 2 596          | 2 596          |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>893 885</b> | <b>893 885</b> |         |

  

|                                  | 31.12.2022     | 12 kuu jooksul | Lisa nr |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Võlad tarnijatele                | 138 774        | 138 774        |         |
| Võlad töövõtjatele               | 221 694        | 221 694        | 9       |
| Maksuvõlad                       | 152 432        | 152 432        | 3       |
| Muud võlad                       | 192 068        | 192 068        |         |
| Intressivõlad                    | 192 068        | 192 068        |         |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>704 968</b> | <b>704 968</b> |         |

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

|                                 | 31.12.2023     | 31.12.2022     | Lisa nr |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Töötasude kohustis              | 116 574        | 154 459        |         |
| Puhkusetasude kohustis          | 57 306         | 67 235         |         |
| <b>Kokku võlad töövõtjatele</b> | <b>173 880</b> | <b>221 694</b> | 8       |

## Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2023     | 31.12.2022       |
|---------------------------------------------|----------------|------------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |                |                  |
| Võimalikud dividendid                       | 257 138        | 2 111 858        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 64 285         | 527 964          |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>321 423</b> | <b>2 639 822</b> |

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 100 000    | 100 000    |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                  |                  |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                  |                  |
| Eesti                                       | 1 527 812        | 1 447 262        |
| Läti                                        | 7 825            | 38 297           |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>1 535 637</b> | <b>1 485 559</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 535 637</b> | <b>1 485 559</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                  |                  |
| Tugiteenused                                | 1 476 191        | 1 479 559        |
| Ruumide üür                                 | 750              | 6 000            |
| Kaupade müük                                | 58 696           | 0                |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>1 535 637</b> | <b>1 485 559</b> |

## Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2023            | 2022            |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Turunduskulud                          | -7 448          | -37 595         |
| Tugiteenused                           | -267 613        | -257 574        |
| Transpordikulud                        | -164 022        | -132 751        |
| Kontori majandamiskulud                | -270 314        | -226 242        |
| Sidekulud                              | -4 506          | -3 804          |
| Muud                                   | -59 627         | -64 133         |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>-773 530</b> | <b>-722 099</b> |

## Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

|                                                      | 2023              | 2022              |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Palgakulu                                            | -1 229 929        | -1 261 620        |
| Sotsiaalmaksud                                       | -408 999          | -421 246          |
| <b>Kokku tööjõukulud</b>                             | <b>-1 638 928</b> | <b>-1 682 866</b> |
| Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale       | 20                | 22                |
| Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:      |                   |                   |
| Töölepingu alusel töötav isik                        | 17                | 18                |
| Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige | 3                 | 4                 |

## Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

|                            | 2023            | 2022            |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Intressikulu laenudelt     | -218 734        | -116 551        |
| <b>Kokku intressikulud</b> | <b>-218 734</b> | <b>-116 551</b> |

## Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | U.S. Invest AS |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti          |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------|
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                      |                  |                  |          |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 576 462          | 0                |          |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 214 718          | 50 072           |          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 876 915          | 1 478 653        |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 235 418          | 578 324          |          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>                                                                                                | <b>1 903 513</b> | <b>2 107 049</b> | <b>2</b> |
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                  |                  |          |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0                | 3 575 719        |          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 4 658 458        | 0                |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0                | 212 458          |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>4 658 458</b> | <b>3 788 177</b> | <b>7</b> |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                  |                  |          |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 303 300          | 308 524          |          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 205 990          | 0                |          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 7 860            | 7 840            |          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>517 150</b>   | <b>316 364</b>   |          |

| ANTUD LAENUD              | 31.12.2022 | Antud laenud   | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr |
|---------------------------|------------|----------------|----------------|-----------------------------|---------|
| Emaettevõtja              | 0          | 495 721        | 495 721        | 7 034                       | 2       |
| <b>Kokku antud laenud</b> | <b>0</b>   | <b>495 721</b> | <b>495 721</b> | <b>7 034</b>                |         |

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2021       | Saadud laenud    | 31.12.2022       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------------|----------|
| Emaettevõtja                                             | 2 112 292        | 1 463 427        | 3 575 719        | 110 033                     |          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 177 458          | 35 000           | 212 458          | 6 506                       |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>2 289 750</b> | <b>1 498 427</b> | <b>3 788 177</b> | <b>116 539</b>              | <b>7</b> |

  

| LAENUKOHUSTISED                                          | 31.12.2022       | Saadud laenud    | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023       | Perioodi arvestatud intress | Lisa nr  |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|----------|
| Emaettevõtja                                             | 3 575 719        | 0                | 3 575 719                   | 0                | 20 530                      |          |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 212 458          | 4 446 000        | 0                           | 4 658 458        | 198 204                     |          |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                             | <b>3 788 177</b> | <b>4 446 000</b> | <b>3 575 719</b>            | <b>4 658 458</b> | <b>218 734</b>              | <b>7</b> |

| MÜÜDUD                                                                                                                           | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                                                                                  | Teenused         | Teenused         |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 143 084          | 152 723          |
| Tütarettevõtjad                                                                                                                  | 148 329          | 24 932           |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                         | 789 332          | 929 418          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 513 543          | 442 506          |
| <b>Kokku müüdnud</b>                                                                                                             | <b>1 594 288</b> | <b>1 549 579</b> |

| OSTETUD                                                                                                                                                 | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                                                                                                         | Teenused       | Teenused       |
| Emaettevõtja                                                                                                                                            | 288 651        | 263 170        |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad                                                                                                | 3 343          | 5 378          |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad                        | 323 709        | 176 566        |
| Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad |                | 0              |
| <b>Kokku ostetud</b>                                                                                                                                    | <b>615 703</b> | <b>445 114</b> |

|                                                                               |             |             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused |             |             |
|                                                                               | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
| Arvestatud tasu                                                               | 398 230     | 412 661     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2024

US Real Estate OÜ (registrikood: 14504477) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| UKO PAASIK         | Juhatuse liige     | 10.06.2024           |

# Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

US Real Estate OÜ osanikule

## Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud US Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

## Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilansis on kajastatud finantsinvesteeringud (kapitaliosaluse meetodil), millest Nikolai Esimene OÜ 2023. majandusaasta aruande audiitori arvamus on märkusega, mis viitab omakapitali vähendamise vajadusele seoses kinnisvarainvesteeringu väärtuse langusega. Vea täpset mõju finantsinvesteeringu väärtusele ei ole meil võimalik välja tuua. Suurema kapitaliosaluse meetodil kajastatava kahjumi tõttu peaks US Real Estate OÜ finantsinvesteeringud ja omakapital olema väiksemad ning perioodi kahjum suurem.

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

## Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, on kinnisvarainvesteeringu väärtus alahinnatud. Seetõttu järeldame, et tegevusaruandes esitatud tulem ja suhtarvud on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud.

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

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

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

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

## Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja

teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/  
Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178  
Grant Thornton Baltic OÜ  
Tegevusluba nr 3  
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn  
10. juuni 2024

# Audiitorite digitaalallkirjad

US Real Estate OÜ (registrikood: 14504477) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| MATI NÕMMISTE      | Vandeaudiitor      | 10.06.2024           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 639 822      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -2 321 015     |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>318 807</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 318 807        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>318 807</b> |

## Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 2 639 822      |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -2 321 015     |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>318 807</b> |
| Katmine                                                                |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 318 807        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>318 807</b> |

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|-------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine | 70221      | 1476191         | 96.13%      | Jah            |