

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: US Real Estate OÜ

registrikood: 14504477

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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

Üldine majanduskeskkond ja riskid

Inflatsioon kiirenes makromajanduslikul tasemel oodatust kiiremini ja võttis 2022. aasta vältel ajalooliselt rekordilised mõõtmed. See omakorda ajendas keskpanku lõpetama pea kümme aastat kestnud n.n. null-intresside poliitika. Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertsbankade väljastatud ettevõtete laene, oli veel eelmise aasta juuni alguses negatiivne, kuid aasta lõpuks oli intressimäär tõusnud juba 2,693 % ni ja jätkas edasist tõusu ka 2023. aastal. See tõstab paljude ettevõtete kohustusi märgatavalt. Eesti majandus langes möödunud aasta kokkuvõttes 1,3%.

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. 2022. aastal ollakse mõlema tütarettevõtte projektides arendusfaasi alguses, mistõttu on investeeringute 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.

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 ettevõtetele tugiteenuste pakkumisega. 2020. aastal soetas US Real Estate OÜ 100% Nikolai Esimene OÜ ja Rotermann Majad OÜ osadest.

Majandusaasta lõpetati 701 tuhande eurose kahjumiga (2021.a. 4 217 tuhande eurose kasumiga). Investeeringutest tütarettevõtjatesse teeniti 345 tuhat (2021. aastal 5 036 tuhat) eurot kasumit. Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid. Emaettevõtte on kinnitanud vajadusel tegevuse finantsilist toetamist arendusperioodil.

Ettevõtte tegevust juhib kolme liikmeline juhatuse. Aruandeaastal maksti juhatuse liikmetele tasu 367 tuhat (2020.a. 356 tuhat) eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,47	0,55

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2023. aastal jätkatakse tugiteenuste pakkumist kontserni ettevõtetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Martin Kolga
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	573	786	
Nõuded ja ettemaksed	2 111 362	1 569 742	2
Varud	34 963	0	
Kokku käibevarad	2 146 898	1 570 528	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 281 549	5 936 442	4
Nõuded ja ettemaksed	1 200	0	2
Materiaalsed põhivarad	6 571	1 904	5
Kokku põhivarad	6 289 320	5 938 346	
Kokku varad	8 436 218	7 508 874	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	3 788 177	2 289 750	7
Võlad ja ettemaksed	704 968	578 184	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 493 145	2 867 934	
Pikaajalised kohustised			
Eraldised	3 252	0	
Kokku pikaajalised kohustised	3 252	0	
Kokku kohustised	4 496 397	2 867 934	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	11
Ülekurss	1 199 999	1 199 999	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 340 941	-875 581	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-701 119	4 216 522	
Kokku omakapital	3 939 821	4 640 940	
Kokku kohustised ja omakapital	8 436 218	7 508 874	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	1 485 559	1 365 620	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-4 130	-69 610	
Mitmesugused tegevuskulud	-722 099	-572 411	13
Tööjõukulud	-1 682 866	-1 477 893	14
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 081	-1 069	5
Muud ärikulud	-4 058	-2 797	
Ärikasum (kahjum)	-929 675	-758 160	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	345 107	5 036 442	4
Intressikulud	-116 551	-61 760	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-701 119	4 216 522	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-701 119	4 216 522	

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.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtetele loetakse äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest, on võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja 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 õiglasest väärtusest, 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 ettevõtetele 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 2022 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)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 107 289	2 107 289	0	
Ostjatelt laekumata arved	2 107 289	2 107 289	0	
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	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 112 562	2 111 362	1 200	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	1 563 697	1 563 697	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 563 697	1 563 697	0	16
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 386	3 386	0	3
Ettemaksed	2 437	2 437	0	
Tulevaste perioodide kulud	2 437	2 437	0	
Muud lühiajalised nõuded	222	222	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 569 742	1 569 742		

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	30 143	0	52 157
Üksikisiku tulumaks	0	42 159	0	35 871
Erisoodustuse tulumaks	0	668	0	2 337
Sotsiaalmaks	0	72 489	0	64 331
Kohustuslik kogumispension	0	3 571	0	3 542
Töötuskindlustusmaksed	0	3 402	0	2 786
Ettemaksukonto jääk	83		3 386	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	83	152 432	3 386	161 024

Vt. Lisa 2 ja 8.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
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	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Nikolai Esimene OÜ	4 373 429	278 446	4 651 875
Rotermann Majad OÜ	1 563 013	66 661	1 629 674
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 936 442	345 107	6 281 549

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2020		
Soetusmaksumus	3 209	3 209
Akumuleeritud kulum	-236	-236
Jääkmaksumus	2 973	2 973
Amortisatsioonikulu	-1 069	-1 069
31.12.2021		
Soetusmaksumus	3 209	3 209
Akumuleeritud kulum	-1 305	-1 305
Jääkmaksumus	1 904	1 904
Ostud ja parendused	6 748	6 748
Amortisatsioonikulu	-2 081	-2 081
31.12.2022		
Soetusmaksumus	9 957	9 957
Akumuleeritud kulum	-3 386	-3 386
Jääkmaksumus	6 571	6 571

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	118 703	87 040

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	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	15
Lühiajaline laen	212 458	212 458			3,5%	EUR	31.12.2023	15
Lühiajalised laenud kokku	3 788 177	3 788 177						
Laenukohustised kokku	3 788 177	3 788 177						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	2 112 292	2 112 292			3,5%	EUR	31.12.2022	15
Lühiajaline laen	177 458	177 458			3,5%	EUR	31.12.2022	15
Lühiajalised laenud kokku	2 289 750	2 289 750						
Laenukohustised kokku	2 289 750	2 289 750						

Võetud laenud on tagatiseta.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	
Kokku võlad ja ettemaksed	704 968	704 968	

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	122 605	122 605	
Võlad töövõtjatele	218 598	218 598	9
Maksuvõlad	161 024	161 024	3
Muud võlad	75 957	75 957	
Intressivõlad	75 529	75 529	
Muud viitvõlad	428	428	
Kokku võlad ja ettemaksed	578 184	578 184	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Töötasude kohustis	154 459	125 218	
Puhkusetasude kohustis	67 235	93 380	
Kokku võlad töövõtjatele	221 694	218 598	8

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 111 858	3 373 218
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	527 964	843 304
Kokku tingimuslikud kohustised	2 639 822	4 216 522

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 447 262	1 342 560
Läti	38 297	23 060
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 485 559	1 365 620
Kokku müügitulu	1 485 559	1 365 620
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tugiteenused	1 479 559	1 365 620
Ruumide üür	6 000	0
Kokku müügitulu	1 485 559	1 365 620

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Turunduskulud	-37 595	-19 137
Tugiteenused	-257 574	-299 208
Transpordikulud	-132 751	-126 797
Kontori majandamiskulud	-226 242	-89 018
Sidekulud	-3 804	-2 706
Muud	-64 133	-35 545
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-722 099	-572 411

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-1 261 620	-1 114 850
Sotsiaalmaksud	-421 246	-363 043
Kokku tööjõukulud	-1 682 866	-1 477 893
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	22	19
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	18	15
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-116 551	-61 760
Kokku intressikulud	-116 551	-61 760

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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	60 679
Tütarettevõtjad	50 072	48 200
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 478 653	869 854
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	578 324	584 964
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 107 049	1 563 697
Laenukohustised		
Emaettevõtja	3 575 719	2 112 292
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	212 458	177 458
Kokku laenukohustised	3 788 177	2 289 750
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	308 524	179 862
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 840	3 158
Kokku võlad ja ettemaksed	316 364	183 020

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 441 447	670 845	0	2 112 292	42 870
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 800	950 000	872 342	177 458	18 890
Kokku laenukohustised	1 541 247	1 620 845	872 342	2 289 750	61 760

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
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
Kokku laenukohustised	2 289 750	1 498 427	3 788 177	116 539

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	152 723	140 508
Tütarettevõtjad	24 932	10 026
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	929 418	548 046
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	442 506	664 976
Kokku müüdud	1 549 579	1 363 556

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	263 170	299 208
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 378	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	176 566	76 538
Kokku ostetud	445 114	375 746

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	412 661	400 580

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2023

US Real Estate OÜ (registrikood: 14504477) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KOLGA	Juhatuse liige	03.05.2023
UKO PAASIK	Juhatuse liige	03.05.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

US Real Estate OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud US Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperдите 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 arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori 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 lahknep 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. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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.

Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 auditiprotseduuri 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, väärarvutuste 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
3. mai 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

US Real Estate OÜ (registrikood: 14504477) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	03.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 340 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-701 119
Kokku	2 639 822
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 639 822
Kokku	2 639 822

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 340 941
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-701 119
Kokku	2 639 822
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 639 822
Kokku	2 639 822

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	1479559	99.60%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
U.S. INVEST AKTSIASELTS	10560792	Eesti	100000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264600
E-posti aadress	info@usrealestate.eu