

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

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	12
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad	16
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond ja riskid

Kui 2020. aastal oli majandus pandeemiast tingituna languses, siis 2021. aastal on majanduskasv olnud kiire. Nii aktsia- kui kinnisvaraturud viisid vabade vahendite kasv ning samal ajal kõrgeenenud inflatsiooniootused 2021. aastal uute rekorditeni. Kinnisvaratehingute koguväärtus Eestis kasvas võrreldes 2020. aastaga poole võrra, ulatudes ligi 6 miljardi euroni, mis oli uus Eesti kinnisvaraturu rekord. Kui 2021. aasta majanduskasv ületas ootuseid, siis edaspidi kasv tõenäoliselt aeglustub. Edaspidi aeglustub majanduskasv kolmel põhjusel: kiiret kasvu võimaldanud vaba tööjõud on ammendumas, hinnatõus piirab tarbimist ja alanud Venemaa sõda Ukraina vastu on põhjustanud laiaulatusliku energia- ja toorainekriisi, mis võib oluliselt mõjutada sisseostuhindu ehitussektoris.

Valuutarisk

Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes.

Likviidsus ja intressirisk

Osa tüürettevõtte 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 tüürettevõtete investeerime pikaajalistesse projektidesse. 2021. aastal ollakse mõlema tüürettevõtte projektides arendusfaasi alguses, mistõttu on investeringute osakaal suur. Lisaks omakapitalile otsime erinevaid finantseerimise võimalusi ning alustame võimalikult vara ettemüügi ja üürilepingute sõlmimisega. Tüürettevõtete arendatavad kinnisvaraobjektid asuvad kõrgelt hinnatud piirkonnas, mistõttu risk väärtuse languseks on pigem madal.

Sotsiaalne vastutus

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

Ettevõtte majandustegevus

US Real Estate OÜ on US Invest AS tüürettevõtja, 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 4 217 tuhande eurose kasumiga (2019.a. 253 tuhande kahjumiga) eurose kahjumiga. Investeringutest tüürettevõtjatesse teeniti 5 036 tuhat eurot kasumit (2020. aastal 2 tuhat eurot kahjumit). Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid. Emaettevõtte on kinnitanud vajadusel tegevuse finantsilist toetamist arendusperioodil.

Ettevõtte tegevust juhib kolme liikmeline juhatus. Aruandeaastal maksti juhatuse liikmetele tasu 356 tuhat (2020.a. 269 uhat) eurot.

Peamised finantssuhtarvud:

	2021	2020
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,55	0,75

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk. Emaettevõtte on kinnitanud finantsilise abi andmist vajadusel.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2022. aastal jätkatakse tugiteenuste pakkumist kontserni ettevõtetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aavo Kokk
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	786	1 628	
Nõuded ja ettemaksed	1 569 742	1 458 804	2
Kokku käibevarad	1 570 528	1 460 432	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 936 442	900 000	4
Materiaalsed põhivarad	1 904	2 973	5
Kokku põhivarad	5 938 346	902 973	
Kokku varad	7 508 874	2 363 405	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 289 750	1 541 247	7
Võlad ja ettemaksed	578 184	397 740	8
Kokku lühiajalised kohustised	2 867 934	1 938 987	
Kokku kohustised	2 867 934	1 938 987	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	100 000	100 000	10
Ülekurss	1 199 999	1 199 999	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-875 581	-554 836	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 216 522	-320 745	16
Kokku omakapital	4 640 940	424 418	
Kokku kohustised ja omakapital	7 508 874	2 363 405	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	1 365 620	1 284 723	11
Muud äritulud	0	37 278	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 610	-3 100	
Mitmesugused tegevuskulud	-572 411	-573 526	12
Tööjõukulud	-1 477 893	-1 036 006	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 069	-236	5
Muud ärikulud	-2 797	-11	
Ärikasum (kahjum)	-758 160	-290 878	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 036 442	-2 500	4
Intressitulud	0	91	
Intressikulud	-61 760	-27 458	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 216 522	-320 745	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 216 522	-320 745	

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 osapoolale 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 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 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, 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 2021 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)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 563 697	1 563 697	
Ostjatelt laekumata arved	1 563 697	1 563 697	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 386	3 386	3
Ettemaksed	2 437	2 437	
Tulevaste perioodide kulud	2 437	2 437	
Muud lühiajalised nõuded	222	222	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 569 742	1 569 742	
	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 450 246	1 450 246	
Ostjatelt laekumata arved	1 450 246	1 450 246	15
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 471	5 471	3
Ettemaksed	3 087	3 087	
Tulevaste perioodide kulud	3 087	3 087	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 458 804	1 458 804	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	52 157	0	47 235
Üksikisiku tulumaks	0	35 871	0	31 430
Erisoodustuse tulumaks	0	2 337	0	799
Sotsiaalmaks	0	64 331	0	55 162
Kohustuslik kogumispension	0	3 542	0	3 111
Töötuskindlustusmaksed	0	2 786	0	2 553
Ettemaksukonto jääk	3 386		5 471	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 386	161 024	5 471	140 290

Vt. Lisa 2 ja 8.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
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	31.12.2020	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
Nikolai Esimene OÜ	0	4 373 429	4 373 429
Rotermann Majad OÜ	900 000	663 013	1 563 013
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	900 000	5 036 442	5 936 442

Lisa 5 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Ostud ja parendused	3 209	3 209
Amortisatsioonikulu	-236	-236
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

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2021	2020
Kasutusrendikulu	87 040	77 328

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

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud 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						

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	1 441 447	1 441 447			3,5%	EUR	31.12.2021	15
Lühiajaline laen	99 800	99 800			7%	EUR	31.08.2021	15
Lühiajalised laenud kokku	1 541 247	1 541 247						
Laenukohustised kokku	1 541 247	1 541 247						

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	85 241	85 241	
Võlad töövõtjatele	118 876	118 876	9
Maksuvõlad	140 290	140 290	3
Muud võlad	53 333	53 333	
Intressivõlad	53 333	53 333	
Kokku võlad ja ettemaksed	397 740	397 740	

Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Töötasude kohustis	125 218	55 685	
Puhkusetasude kohustis	93 380	63 191	
Kokku võlad töövõtjatele	218 598	118 876	8

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	100 000	100 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 342 560	1 259 384
Läti	23 060	25 339
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 365 620	1 284 723
Kokku müügitulu	1 365 620	1 284 723
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Tugiteenused	1 365 620	1 284 723
Kokku müügitulu	1 365 620	1 284 723

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Turunduskulud	-19 137	-4 880
Tugiteenused	-299 208	-384 597
Transpordikulud	-126 797	-106 234
Kontori majandamiskulud	-89 018	-60 447
Sidekulud	-2 706	-1 590
Muud	-35 545	-15 778
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-572 411	-573 526

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-1 114 850	-783 665
Sotsiaalmaksud	-363 043	-252 341
Kokku tööjõukulud	-1 477 893	-1 036 006
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	19	18
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	15	16
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	2

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	-61 760	-27 458
Kokku intressikulud	-61 760	-27 458

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	60 679	49 649
Tütarettevõtjad	48 200	70 239
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	869 853	649 110
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	584 964	681 226
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 563 696	1 450 224
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 112 292	1 441 448
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177 458	99 800
Kokku laenukohustised	2 289 750	1 541 248
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	179 862	110 161

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 158	23 278
Kokku võlad ja ettemaksed	183 020	133 439

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	695 456	745 991	0	1 441 447	20 362
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	99 800	0		99 800	7 005
Kokku laenukohustised	795 256	745 991	0	1 541 247	27 367

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

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	140 508	181 527
Tütarettevõtjad	10 026	5 916
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	548 046	443 164
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	664 976	654 114
Kokku müüdid	1 363 556	1 284 721

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	299 208	387 965
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	76 538	76 569
Kokku ostetud	375 746	464 534

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

Arvestatud tasu	400 580	269 474
-----------------	---------	---------

Lisa 16 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	3 373 218	0
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	843 304	0
Kokku tingimuslikud kohustised	4 216 522	0

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.05.2022

US Real Estate OÜ (registrikood: 14504477) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOKK	Juhatuse liige	20.05.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

US Real Estate OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud US Real Estate OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 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 2021 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 „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 arvamusele.

Muu asjaolu

US Real Estate OÜ 31. detsembri 2020 aasta aruannet ei ole auditeeritud ega üle vaadatud, kuna ettevõttel puudus vastav kohustus.

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. 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.

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 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 auditiprotseduuriid 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, väärresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus 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 märkimisväärsed kahtlused 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 arvamus. 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
24. mai 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

US Real Estate OÜ (registrikood: 14504477) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	24.05.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-875 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 216 522
Kokku	3 340 941
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 340 941
Kokku	3 340 941

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-875 581
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 216 522
Kokku	3 340 941
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 340 941
Kokku	3 340 941

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	1365620	100.00%	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