

SISSE TULNUD

03. 07. 2006

36

AS U.S. Invest

Majandusaasta aruanne 2005

03.07.2006

AS U.S.INVEST

2005.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

AS U.S.INVEST on äriühendus, kellele kuuluvad erinevate tegevusvaldkondadega tütaretevõtted.

Ärinimi:	AS U.S.Invest
Äriregistri kood:	10560792
Aadress:	Ahtri t.6A, Tallinn 10151
Telefon:	6 264 600
Faks:	6 264 601
E-post:	usinvest@usinvest.ee
Majandusaasta algus:	01.01.2005
Majandusaasta lõpp:	31.12.2005
Juhatuse liikmed:	Tarmo Keskküla Tarmo Tomak
Audiitor:	KPMG Baltics

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek ja üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri.

Dokument koosneb 34 leheküljest
AS U.S.INVEST majandusaasta aruanne

Juhatuse liige:

SISUKORD

03. 07. 2006

TEGEVUSARUANNE	3
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
JUHATUSE DEKLARATSIOON	5
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	6
KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	10
Lisa 1. Müügitulu	16
Lisa 2. Muud äritulud	16
Lisa 3. Tööjõukulud	16
Lisa 4. Kulum	16
Lisa 5. Muud ärikulud	17
Lisa 6. Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 7. Nõuded ja ettemaksed	17
Lisa 8. Varud	17
Lisa 9. Tütarettevõtete aktsiad ja osad.	18
Lisa 10. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	19
Lisa 11. Muud aktsiad ja väärtpaberid	20
Lisa 12. Lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud.	20
Lisa 13. Pikaajalised nõuded	20
Lisa 14. Materiaalne põhivara	21
Lisa 15. Immateriaalne põhivara	21
Lisa 16. Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 17. Müügioteel põhivara	22
Lisa 18. Kapitalirent	22
Lisa 19. Kasutusrent	23
Lisa 20. Laenukohustused	23
Lisa 21. Võlad ja ettemaksed	24
Lisa 22. Võlgnevus töövõtjatele	24
Lisa 23. Maksud	25
Lisa 24. Aktsiakapital	25
Lisa 25. Potentsiaalsed kohustused	25
Lisa 26. Laenude tagatised ja panditud varad	25
Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega	26
Lisa 28. Bilansi kuupäeva järgsed sündmused	26
Lisa 29. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.	27
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele	31
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	32
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	33
Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri	34
Juhatuse liige:	

TEGEVUSARUANNE

03.07.2006

U.S. Invest AS

U.S. INVEST AS-i põhitegevusalaks on investeerimine ja investeringute haldamine. 2005.a.äritegevus kasvas peamiselt Eestis. Majandusaastal oli võimalus investeerida ja laiendada tegevust Lätis, Leedus ja Venemaal.

Kontserni struktuur on ära toodud lisades nr. 9 ja 10.

U.S. INVEST AS äriühendusgrupi tegevuse sihiks on olla tegutsevates valdkondades Baltikumis ja Loode-Venemaal arvestatav äripartner. Eesmärgiks on kujundada ettevõtte äripartneritele, klientidele ning töötajatele avatuks, läbipaistvaks ja usaldusväärseks.

Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid

U.S. Invest AS kontserni kasumlikkus ja käive on suuresti sõltuvad majanduse konjunktuurist. Kuigi selline tsüklilisus kujutab mõningast riski ettevõtte stabiilsusele, on vähemalt kesk-pikas perspektiivis firma majanduslikud väljavaated tänu piirkonna kiirele kasvule head.

Kuna valdav osa kontserni tulusid ja kulusid on Euroga järgalt seotud valuutades, on ettevõtte valuutarisk minimaalne. Samuti puudub tundlikkus börsihindade kõikumisele. Küll on valdav osa kontserni finantskohustusi ujuva intressimääraga, mis tähendab finantskulu suurenemist intressimäärade tõusu puhul. Kuigi lähiajal on prognoosida intressimäärade tõusu jääb see eeldatavasti ühe protsendipunkti piiresse 2006. aastal ja kahe protsendipunkti piiresse lähema kolme aasta jooksul. Selline risk on omanikele vastuvõetav ega õigusta riski maandamisega tekkivaid lisakulusi.

U.S. Invest AS kontserni tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud on minimaalsed.

2005. aasta olulisemad sündmused

U.S. Invest AS kontserni käive kasvas 2005. aastal 5,9 korda 21,6 miljonilt 126,5 miljoni kroonini. Samal ajal ettevõtte rentaablus vähenes 83-lt protsendilt 78 protsendini. Kasumlikkuse vähenemine oli tingitud suurest käibe kasvust, mistõttu võeti ette väiksema kasumlikkusega projekte.

2005. aasta olulisemaks struktuuri muudatuseks oli kinnisvara-arendusega tegutsevate ettevõtete gruppile emaettevõtte Rotermann Grupp OÜ soetus.

Soetati tütarettevõtted Rotermann City OÜ ja Rotermann Eesti OÜ.

Järgnevatel aastatel soovib U.S. INVEST AS-i juhtkond Rotermann Grupp OÜ-lt aktiivsemat laienemist Baltikumis ja Loode-Venemaal, et saada juhtivaks kinnisvara arendusega ettevõtteks.

Oluliseks sündmuseks 2005. aastal oli strateegilise äripartneri kaasamine kinnisvarahaldus ja elamukorraldus teenuseid pakkuvasse ettevõttesse ESS Haldus OÜ. Augustis 2005 võõrandati rahvusvahelisele juhtivale kinnisvarahalduse kontsernile ISS A/S 51% ESS Haldus OÜ osadest.

2006. aastal läbi viidava restruktureerimise käigus nimetatakse ettevõtte ümber ISS Haldus OÜ-ks ja edaspidi kasutatakse kaubamärki ISS. Koostöös rahvusvahelise partneriga jätkatakse ettevõtte arendamist ja laienemist Baltikumis.

2005.a. võõrandati osalus sidusettevõttes Manutent OÜ ja tütarettevõtte IKHOR Investeeringud OÜ 10%-line osalus.

2005.a. suurendati osalust 15 % võrra Esplanade Kohvikute OÜ-s, soetati 90 % osalus spordi- ja meelelahutusega tegelevas ettevõttes Adila Camp OÜ. Soetati tütarettevõtte Brevard OÜ 100% osalus.

Investeeringute erinevatesse tegevusvaldkondadesse soetades alljärgnevad sidusettevõtted: MAN Investment SIA (23%), Tarbegaas OÜ (21,75%) ja Evernord OÜ (33,33%)

2006. aastal jätkatakse atraktiivsete investeerimisvõimaluste otsimist lähiregioonis. Ettevõtte juhtkond on valinud tööstrateegia, mis arvatavalt võimaldab jätkata laienemist nii praegustes kui ka uutes tegevusvaldkondades.

Investeeringustrateegia

U.S. INVEST AS juhtkond ei planeeri suuremaid investeeringuid arendus- või uurimistegevusse.

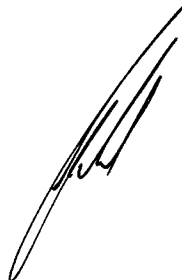
Ettevõtte kasutab lähitulevikus väljakujunenud äriideoloogiat, et teha investeeringuid valdkondadesse, mis juhtkonna hinnangul võimaldab kasvatada vara väärtust. Äritegevuse edendamine on suunatud pikaajalist arengut lubavatesse projektidesse, mis tagaks jätkusuutliku tegevuse ja tulemuslikkuse ka majanduskonjunkturi halvenedes.

Tehtavate investeeringute finantseerimisel jätkab U.S. Invest AS omakapitali tootluse maksimeerimise loogikast, maksimaalse võõrfinantseeringu hoidmiseks omatakse häid suhteid kõigi Eesti suurimate pankadega. Ettevõttel puudub väljakujundatud dividendipoliitika, ettevõtte aktsionär(id) otsustavad makstavad dividendid igal aastal eraldi vastavalt ettevõtte investeerimisvõimalustele ja -vajadustele. Selline paindlikkus tagab ettevõtte jätkusuutlikkuse sõltumatuse turu liikumistest ja võimaldab kiirelt reageerida headele investeerimisvõimalustele.

Töötajad

Kontserni töötajate arv 2005. aasta alguses oli 93 ning aasta lõpuks 106 töötajat. Keskmine töötajate arv moodustas 95 töötajat.

Kontserni töötajate töötasude üldsumma moodustas 10 145 tuhat krooni, juhatuse ning nõukogu liikmete töötasud moodustasid 989 tuhat krooni.



KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

03.07.2006

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 6 kuni 30 toodud AS U.S. INVEST. 2005.a. konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt AS U.S. INVEST kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani 05.05.2006, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- AS U.S. INVEST ja kontserni kuuluvad tütarettevõtted on jätkuvalt tegutsevad majandusüksused.


Tarmo Keskküla
Juhatuses liige
Tarmo Tomak
Juhatuses liige
Juhatuses liige:

SISSE TULNUD

Konsolideeritud majandusaasta aruanne 2005

03.07.2006

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

(Eesti kroonides)

	Lisa	2005	2004
Äritulud			
Müügitulu	1	111 889 626	21 255 140
Muud äritulud	2	14 603 651	352 109
Kokku äritulud		126 493 277	21 607 249
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused		74 012 555	1 072 522
Mitmesugused tegevuskulud		18 642 089	10 124 408
Tööjõu kulud	3	14 764 001	10 333 345
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	4 818 429	2 455 785
Muud ärikulud	5	1 505 924	2 775 200
Kokku ärikulud		113 742 998	26 761 260
Ärikasum (-kahjum)		12 750 279	-5 154 011
Finantstulud ja -kulud	6	86 424 088	32 725 766
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist		99 174 367	27 571 755
Tulumaks		0	9 822 370
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		99 174 367	17 749 385
Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		99 181 075	17 856 989
Vähemusomanike osa puhaskasumist		-6 708	-107 604

Juhatuse liige:

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS

03.07.2006

(Eesti kroonides)

AKTIVA (VARA)

Käibevara

	Lisa	31.12.2005	31.12.2004
Raha		1 517 245	896 034
Lühiajalised finantsinvesteeringud		0	12 163 752
Nõuded ja ettemaksed	7	113 194 062	47 531 887
Varud	8	235 883 530	0
Müügiootel põhivara	17	4 852 547	0
Käibevara kokku		355 447 384	60 591 673

Põhivara

Pikaajalised finantsinvesteeringud	12	75 096 516	88 375 479
Kinnisvarainvesteeringud	16	90 164 373	26 786 429
Materiaalne põhivara	14	15 573 199	5 474 287
Immateriaalne põhivara	15	1 277 732	1 622 166
Põhivara kokku		182 111 820	122 258 360
AKTIVA (VARAD) KOKKU		537 559 204	182 850 033

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)

Kohustused

Lühiajalised kohustused

Laenukohustused	20	98 313 065	48 192 432
Võlad ja ettemaksed	21	64 426 544	41 451 052
Lühiajalised kohustused kokku		162 739 609	89 643 484

Pikaajalised kohustused

Pikaajalised laenukohustused	20	199 998 021	23 924 387
Muud pikaajalised võlad	20	200 386	0
Pikaajalised kohustused kokku		200 198 407	23 924 387
Kohustused kokku		362 938 016	113 567 871

Omakapital

Vähemusosalus		6 185 241	27 290
<u>Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital:</u>			
Aktsikapital või osakapital nimiväärtuses	24	500 000	500 000
Kohustuslik reservkapital		150 000	150 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		68 604 872	50 747 883
Aruandeaasta kasum (-kahjum)		99 181 075	17 856 989
Omakapital kokku		174 621 188	69 282 162

PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU

537 559 204 182 850 033

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 11-30 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Juhatus liige:

Intended for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

(Eesti kroonides)

03.07.2006

	2005	2004
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	99 181 075	17 856 989
<u>Korrigeerimised:</u>		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 818 432	2 431 935
Firmaväärtuse kulum	1 333 386	2 076 750
Kasum (kahjum) põhivara müügist ja mahakandmisest	-12 975 505	-98 013
Kasum (kahjum) aktsiate müügist	-81 602 341	-21 952 429
Kapitaliosaluse kasum (-kahjum)	-9 133 284	-14 747 604
Vähemusosaluse muutus	-6 707	-107 605
Aktsiate ja laenude allahindlus	476 732	5 000 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-45 261 024	6 228 155
Varude muutus	32 898 497	0
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-2 962 742	7 320 311
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-13 233 481	4 008 489
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine	-83 496 619	-19 093 088
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük	5 490 900	973 562
Tütarettevõtete soetamine	-98 557 954	-26 800
Tütarettevõtete müük	0	21 844 758
Sidusettevõtete soetamine	-11 560 572	-83 595
Sidusettevõtete müük	123 659 315	0
Muude finantsinvesteeringute soetamine	0	-1 055 865
Saadud dividendid	5 000 000	
Antud laenud	-57 691 554	-111 824 763
Antud laenude tagasimaksed	33 412 118	113 500 592
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-83 744 366	4 234 801
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	167 372 116	112 729 082
Saadud laenude tagasimaksed	-49 638 289	-103 943 601
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-1 864 782	-1 325 889
Makstud dividendid	-13 710 000	-13 500 000
Makstud dividendide tulumaks	-4 559 987	-3 267 569
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	97 599 058	-9 307 977
RAHAVOOD KOKKU	621 211	-1 064 687
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	896 034	1 960 721
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 517 245	896 034
Raha ja raha ekvivalentide muutus	621 211	-1 064 687

Raamatupidamise aastaaruande lisad lehekülgedel 11-30 on raamatupidamise aastaaruande lahutamatud osad.

Juhatuse liige:

Initialed for identification purposes only

Altkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri K. P. 8

KPMG, Tallinn

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE
(Eesti kroonides)

03.07.2006

	Emaettevõtja omanikele kuuluv omakapital					
	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU	Vähemus-osalus	KOKKU
31.12.2003	500 000	150 000	80 747 883	81 397 883	121 694	81 519 577
Väljakuulutatud dividendid	0	0	-30 000 000	-30 000 000		-30 000 000
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa	0	0	0	0	13 201	13 201
2004.a. kasum/kahjum	0	0	0	0	-107 605	-107 605
31.12.2004	500 000	150 000	68 604 872	69 254 872	27 290	69 282 162
31.12.2004	500 000	150 000	68 604 872	69 254 872	27 290	69 282 162
Soetatud tütarettevõtte vähemusosa	0	0	0	0	-120 568	-120 568
Müüdud tütarettevõtte vähemusosa	0	0	0	0	6 285 227	6 285 227
Aruandeaasta kasum	0	0	99 181 075	99 181 075	-6 708	99 174 367
31.12.2005	500 000	150 000	167 785 947	168 435 947	6 185 241	174 621 188

Täiendavat informatsiooni omakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas nr. 24.

Juhatuse liige:

Initialed for identification purposes only

Alkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/alkiri K. K.

KPMG, Tallinn

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

Koostamise alused

AS-i U.S. Invest 2005. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele (IFRS ja Euroopa Liidu raamatupidamise direktiivid). Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

AS U.S. Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Informatsioon emettevõtte põhiaruannete kohta

Vastavalt Eesti raamatupidamise seadusele tuleb konsolideeritud aruande lisades avaldada info konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta (vt. lisa 29).

Emettevõtte konsolideerimata põhiaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. AS U.S. Invest investeeringud tütarettevõtetesse on kajastatud soetushinnas ja investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Seoses RTJ 11 „Äriühendused ja tütar- ning sidusettevõtete kajastamine” muudatustega kajastatakse alates käesolevast aruandeaastast investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse emettevõtte eraldiseisvates aruannetes soetusmaksumuses. Sellest tulenevalt on bilansis korrigeeritud eelmise perioodi võrreldavaid andmeid järgmiselt:

Bilanss 31.12.2004 seisuga ja 2004. aasta kasumiaruanne:

Tütarettevõtete aktsiad	-51 646 tuhat krooni
Jaotamata kasum	-51 646 tuhat krooni
Finantstulud, ja -kulud tütarettevõtete aktsiatelt	4 405 tuhat krooni

Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on ema- ja tütarettevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Tütarettevõtetena on konsolideeritud bilansis kajastatud kõik emettevõtte poolt kontrollitavad ettevõtted. Tütarettevõtted on konsolideeritud rida-realt, elimineerides täielikult AS U.S. Invest tütarettevõtete ja emettevõtte vahelised sisekäibed ning saldod. Konsolideeritud finantsaruannetes on kajastatud vaid kontsernist väljaspool asuvate isikutega toimunud tehingud.

Vähemusosa

Konsolideeritud kasumiaruandes esitatakse vähemusosana kontserni tütarettevõtte kontsernivälistele aktsionäridele kuuluvat osa tütarettevõtte puhaskasumist (-kahjumist). Konsolideeritud bilansis esitatakse vähemusosana omakapitali koosseisus eraldi real kontserni tütarettevõtete kontserniväliste aktsionäride või osanike osa tütarettevõtte omakapitalist.

Juhatuses liige:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 05.05.2006 10
Signature/allkiri K. K. KPMG, Tallinn

Tütarettevõtted

Tütarettevõteteks loetakse ettevõtted, kus emaettevõtte osalus on üle 50% või kus emaettevõtte osalus on alla 50%, kuid kokkuleppel teiste aktsionäridega kontrollib ettevõtet emaettevõtte.

Kui emaettevõtte omandas või loovutas perioodi jooksul ettevõtte üle kontrolli, on vastav tütarettevõtte konsolideeritud alates selle omandamise kuupäevast kuni müügi kuupäevani.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Sidusettevõtted

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, kus kontsern omab 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest. Investeeringuid sidusettevõttesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeeringu algsele arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused sidusettevõtte kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

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

Firmaväärtus

Firmaväärtus on positiivne vahe äriühenduse käigus omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel.

Kui ilmneb, et ostudega kaasnenud rahavood on väiksemad ostuhinna määramisel eeldatud rahavoogudest, hinnatakse positiivne firmaväärtus alla ja allahindlussumma kantakse kuludesse.

Seoses RTJ 11 muudatustega alates aruandeaasta algusest firmaväärtust ei amortiseerita. Firmaväärtus kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Varasemate perioodide firmaväärtuse akumulieeritud kulum elimineeriti aruandeperioodi alguses tema soetusmaksumuse vastu.

Välisvaluutapõhised tehingud

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult Eesti kroonidesse tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Aastaruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Tulude arvestus

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast, millest on vähendatud käibemaks. Tulu kaupade ja teenuste (sh kinnisvara arendusobjektide) müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmisolekust bilansipäeval. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt.

Juhutuse liige:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri K.B.
KPMG, Tallinn

Lõpetamata ehitusteenuste lepingute tulud ja kulud on vastavusse viidud valmidusastme meetodil. Valmidusaste on kindlaks määratud, lähtudes bilansipäevaks tehtud tegelike kulude ja eelarveliste kulude suhtest. Kui tellijatele on bilansipäevaks esitatud arveid suuremas või väiksemas summas kui valmidusastme meetodil arvestatud tulu, siis kajastatakse vahet kohustuse või nõudena. Kui on tõenäoline, et lepingu kogukulud ületavad lepingu kogutulust, kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe kasumiaruandes.

Finantsvara ja -kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantsvara ja -kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või -kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või -kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

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).

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

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.

Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit. Varud on bilansis hinnatud lähtudes sellest, kumb on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus.

Põhivarad ja amortisatsioon

Materiaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 8 000 krooni ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema

Juhatuse liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri K. K. K.

KPMG Tallinn

kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

03.07.2006

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määraes neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikele elueale.

Kui põhivara objekti valmistamine vältab pikema perioodi ja seda finantseeritakse laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

- hooned ja ehitised 10 - 25 aastat
- masinad ja seadmed 2 - 10 aastat
- muu materiaalne põhivara 2 - 10 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine; amortiseerimist alustatakse uuesti hetkest, mil vara lõppväärtus on langenud alla tema bilansilise jääkmaksumuse.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha. Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumise.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri

Juhatus liige:

KPMG, Tallinn

Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana kajastatakse bilansis sellised materiaalse ja immateriaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul.

Müügiotel põhivara amortiseerimine lõpetatakse vara ümberklassifitseerimise hetkel. Müügiotel põhivara kajastatakse bilansis käibevara hulgas, kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglases väärtuses (miinus hinnangulised müügikulutused), lähtudes sellest kumb on madalam.

Immateriaalne põhivara

Immateriaalne põhivara võetakse arvele ja kajastatakse bilansis lähtudes samadest põhimõtetest, mida rakendatakse materiaalsetele põhivaradele. Immateriaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarset meetodit. Immateriaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised kasulikud eluead:

- litsentsid ja patendid 10 aastat
- tarkvara 5 aastat
- kaubamärgid ei amortiseerita

Kaubamärke käsitletakse määramata kasuliku elueaga põhivarana, mille väärtust ei amortiseerita, kuid mille väärtuse kontrollimiseks viiakse igal bilansipäeval läbi kaetava väärtuse test.

Teatud juhtudel võib vara omandada nii materiaalse kui ka immateriaalse põhivara tunnuseid. Sellisel juhul klassifitseeritakse vara vastavalt sellele, kumma tunnustele vastab see rohkem.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Ettevõtte rakendab oma kinnisvarainvesteeringute hindamisel soetusmaksumuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses, millest on mahaarvatud akumulieeritud põhivara kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Kinnisvarainvesteeringuid amortiseeritakse amortisatsiooninormiga 4-8% aastas.

Rendiarvestus

Kapitalirendina käsitletakse renti, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Rendileandja kajastab kapitalirendi alusel välja renditud vara oma bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas.

Rendilevõtja kajastab kapitalirenti selle jõustumisel bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Kapitalirendile võetud põhivaradelt arvutatakse amortisatsiooni üldises korras (vt. *Materiaalne põhivara*) lähtudes eeldatavast kasulikust kasutuseast.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogiliselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi makseid kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna/kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Juhatuse liige:

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri K. Tel
KPMG, Tallinn

03.07.2006

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõtte on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tingimuslikud varad

Potentsiaalseks varaks klassifitseeritakse need varaobjektid, mille realiseerumine ei ole kindel või varaobjekti väärtust ei saa usaldusväärselt hinnata. Potentsiaalsete varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse Eestis dividende määraga 23/77 netodividendina väljamakstud summast. Dividendide väljamaksmisega kaasnev ettevõtte tulumaks kajastatakse kohustuse ja tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise hetkel. Dividendide tulumaksu kajastatakse tulumaksukuluna kasumiaruandes samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal nad tegelikult välja makstakse. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas x.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2005 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri K. Kef

Juhatuse liige:

KPMG, Tallinn

03.07.2006

Lisa 1. Müügitulu

	2005	2004
Müügitulu tegevusalade lõikes:		
Arstiteenused	3 105 428	881 651
Rent ja haldusteenused	4 006 861	0
Sportiürituste ja noortelaagrite korraldamine	84 550	0
Toitlustamine	2 160 855	0
Konsultatsiooniteenus	7 706 194	10 189 312
Kinnisvara arendusest saadud tulu	86 682 385	0
Kiirabiteenus	7 873 773	6 553 113
Muud tulud	269 580	591 903
Turismiteenus	0	3 039 161
Kokku	111 889 626	21 255 140
Müügitulu riikide lõikes:		
Eesti	110 716 128	19 921 655
Leedu	1 173 498	1 333 485
Kokku	111 889 626	21 255 140

Lisa 2. Muud äritulud

	2005	2004
Kasum põhivara müügist	12 908 254	306 000
Dividendide tulumaksukohustuse tühistamine	1 689 763	0
Saadud trahvid ja viivised	0	14 974
Muud	5 634	31 135
Kokku	14 603 651	352 109

Lisa 3. Tööjõukulud

	2005	2004
Palgakulu	11 067 470	7 734 060
Sotsiaalmaksud	3 645 611	2 557 714
Töötuskindlustusmaks	50 920	41 571
Kokku	14 764 001	10 333 345

Lisa 4. Kulum

	2005	2004
Materiaalse põhivara kulum	1 995 591	1 483 782
Immateriaalse põhivara kulum	412 679	405 540
Kinnisvarainvesteeringute kulum	2 410 159	566 463
Kokku	4 818 429	2 455 785

Juhatuse liige:

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri K. Kel
KPMG, Tallinn

03.07.2006

Lisa 5. Muud ärikulud

	2005	2004
Kahjum põhivara müügist	0	42 625
Trahvid ja viivised	12 766	1 187
Annetused	509 500	500 000
Leppetrahv	181 443	2 109 770
Muud	802 215	121 618
Kokku	1 505 924	2 775 200

Lisa 6. Finantstulud ja -kulud

	2005	2004
Finantstulud ja -kulud investeringuult tütarettevõtetesse	-1 818 613	22 095 606
Finantstulud ja -kulud investeringuult sidusettevõtetesse	90 714 569	12 982 382
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteringutelt	0	-311 528
Intressitulud (-kulud)	-1 714 036	4 280 626
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	77 996	-164 341
Muud finantstulud ja -kulud	-835 828	-6 156 979
Kokku	86 424 088	32 725 766

Lisa 7. Nõuded ja ettemaksed

	2005	2004
Nõuded ostjate vastu	2 274 452	869 878
<i>Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)</i>	-181 603	0
Sidusettevõtjatele antud laenu	3 373 726	14 322 176
Viitlaekumised	2 924 385	2 496 416
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (Lisa 23)	879 846	157 330
Ettemaksed teenuste eest (<i>Tulevaste perioodide kulud</i>)	380 860	225 026
Tellijatelt saadaolevad summad	44 513 727	0
Muud lühiajalised nõuded	59 028 669	29 461 061
Kokku	113 194 062	47 531 887

Lisa 8. Varud

	2005	2004
Tooraine ja materjal	126 717	0
Lõpetamata kinnisvaraobjektid	159 603 308	0
Müügiks ostetud kinnistud	76 135 902	0
Ettemaksed varude eest	17 603	0
Kokku	235 883 530	0

Juhatus liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri

KPMG, Tallinn

03.07.2006

Lisa 9. Tütarettevõtete aktsiad ja osad.

(osalusega üle 50%)

Firma	Soetusmaksumus emaettevõtte bilansis 31.12.2004.a	Emaettevõtte osatähtsus aktsiapakis (%) 31.12.2004	Emaettevõtte osatähtsus aktsiapakis (%) 31.12.2005	soetused, aktsia/osa- kapitali laiendamine 2005. aastal	müügid 2005.aastal	Soetusmaksumus emaettevõtte bilansis 31.12.2005
EESTI						
IKHOR Investeeringud OÜ	1 500 000	100,00	90,00		-150 000	1 350 000
Falck Pääste AS	8 050 000	100,00	100,00			8 050 000
Viruplatsi Arstikeskus OÜ	55 000	100,00	100,00	2 300 000		2 355 000
OÜ FB Baltic Holding	40 000	100,00	100,00			40 000
Hansa-Ros Group OÜ	1 625 000	81,25	81,25			1 625 000
Numbrikeskus OÜ	26 800	67,00	67,00			26 800
Adila Camp OÜ		0,00	90,00	360 000		360 000
Brevard OÜ		0,00	100,00	50 170		50 170
Espalande Kohvikute OÜ		50,00	65,00	838 000		838 000
Rotermann City OÜ		0,00	100,00	138 359 847		138 359 847
Rotermann Eesti OÜ		0,00	100,00	48 900		48 900
Kokku	11 296 800			141 956 917	-150 000	153 103 717

2005.a. võõrandati IKHOR Investeeringute OÜ 10% osa müügihinnaga 5 800 000 krooni.

Lisainfo 2005.a. toimunud soetuste kohta:

			Omandatud netovara õiglase väärtus	Firmaväärtus
	Soetuse aeg	Soetusmaksumus		
Espalande Kohvikute OÜ	26.07.2005	838 000	-251 887	1 089 887
Adila Camp OÜ	2.09.2005	360 000	135 572	224 428
Rotermann City OÜ	2.09.2005	137 399 847	137 399 847	0
Rotermann Eesti OÜ	9.09.2005	48 900	40 000	8 900
Brevard OÜ	29.07.2005	50 170	40 000	10 170
KOKKU		138 696 917	137 363 562	1 333 385

Ostuanalüüside käigus tekkinud firmaväärtused summas 1 333 385 krooni kanti väärtuse testide tulemustele tuginedes aruandeperioodi kuludesse.

Tütarettevõtte Rotermann Eesti OÜ omab 100%-lisi osalusi tütarettevõtetes Barnaby OÜ ja Rotermann Grupp OÜ. Numbrikeskus OÜ omab järgmisi osalusi tütarettevõtetes: A-N Holding Sankt-Peterburg (65%) ja A-N Holding Moskva (76%). Nende tütarettevõtete soetusmaksumus kokku on 144 858 krooni.

Juhatus liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri K. Kef

KPMG, Tallinn

Lisa 10. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

(osalusega 20- 50%)

Firma	Investeering emaettevõtte bilansis 31.12.2004	Emaettevõtte osatähtsus aktsiapakis (%) 31.12.2004	Emaette- võtte osa- tähtsus aktsiapakis (%) 31.12.2005	Saadud dividende	Soetused, aktsia/osa- kapitali laiendamine 2005. aastal	Müük 2005.a.	2005. aasta kapitaliosaluse kasum/kahjum	Investeering emaettevõtte bilansis 31.12.2005	s.h. positiivne firmaväärtus (jääkmaksu- mus)
Emaettevõtte									
AS Audentes	0	32,23	32,23		2 400 199		-989 420	1 410 779	
Rannailu OÜ	371 364	50,00	50,00				1 228 454	1 599 818	
Manutent OÜ	53 546 424	50,00	0,00	5 000 000		-48 546 424			
ESS Haldus OÜ	7 341 330	30,10	49,00		38 483 724	-17 642 969	2 226 905	30 408 990	23 940 990
MAN Investment SIA	0	0,00	23,00		10 490		6 914 539	6 925 029	
Tarbegaas OÜ	0	0,00	21,75		1 209 300		-344 981	864 319	
Evernord OÜ	0	0,00	33,33		14 000		-14 000		
OOO Hansa Ros ST Peterburg	749 248	50,00	50,00					749 248	
Juura Õigusteabe AS	433 268	42,76	42,76				111 787	545 055	
Pearlcrest UK Ltd	10 593 237	50,00	0,00			-10 593 237			
Kontsern kokku	73 034 871			5 000 000	42 117 713	-76 782 630	9 133 284	42 503 238	23 940 990

Aruandeaastal võõrandati sidusettevõtteid müügihinna 170 407 669 krooni ja tehingutest saadi kasumit 81 581 288 krooni.

Initialed for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/Kuupäev 05.05.2006
 Signature/allkiri KPMG
 KPMG, Tallinn

uhatuse liige:

Lisa 11. Muud aktsiad ja väärtpaberid

03.07.2006

	Ettevõtjate Ärikeskus AS	Rocca al Mare Suurhall AS	Falck Baltic AS	ESS Haldus OÜ	RER Valduse AS	ESS Kinnis- vara OÜ	Egeen Internat Corporation	Ette- maksed	Kokku
Aktsiate (osade) korregeeritud soetusmaksumus 31.12.2004	0	1 050 11 633 177	12 043 752 170 000	1 020 419	178 950				25 047 348
Aktsiate (osade) arv 31.12.2004	500	15	94 185		1 17 000	1			
Müüdnud aktsiate (osade) soetusmaksumus				-12 043 752					-12 043 752
Ümberklassifitseerimine lühiajalistest investeeringutest							120 000		120 000
Aktsiate allahindlus							-178 950		
Aktsiate (osade) korregeeritud soetusmaksumus 31.12.2005	0	1 050 11 633 177		0 170 000	1 020 419		0 120 000		12 944 646
Aktsiate (osade) arv 31.12.2005	500	15	94 185		0 17 000	1			

Märtsis 2006 laekus RER Valduse AS varajaotis summas 1 427 350 krooni.

Lisa 12. Lühiajalised finantsinvesteeringud.

	Lisa	2005	2004
Lühiajalised finantsinvesteeringud	11	0	12 163 752
Sidusettevõtete aktsiad ja osad	10	42 503 238	73 034 871
Muud aktsiad ja väärtpaberid	11	12 944 646	13 003 596
Muud pikaajalised nõuded	13	19 648 632	2 337 012
Kokku		75 096 516	100 539 231

Lisa 13. Pikaajalised nõuded

	Alus- valuuta	Saldo	2006.a. tasumisele kuuluv osa	Pika-ajaline osa	Makse-tähtaeg	Intressi-määr
Pikaajalised laenud:						
Eraisikutele	EEK	200 000	0	200 000	30.09.2009	4,70%
Sidusettevõtetele	EEK	11 442 089	15 948	11426141	31.12.2008	1,1%+ EURIBOR
Juriidilistele isikutele	EUR	2 222 491	0	2 222 491	3.05.2008	0%
Nõuded osade eest	EEK	5 800 000	0	5 800 000	1.06.2008	3,5%
Kokku 31. detsembril 2005		19 664 580	15 948	19 648 632		

Pikaajalise nõude 2 222 491 krooni nominaalväärtus on 2 500 000 krooni. Aastaaruandes on nõue diskonteeritud intressimääraga 4% aastas.

Juhatus liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri KLP

KPMG, Tallinn

Lisa 14. Materiaalne põhivara

	Ettemaksed materiaalse põhivara eest	Lõpetamata ehitised	Ehitised	Masinad ja seadmed	03.07.2006 Muud materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2004	0	0	824 795	5 019 501	3 799 455	9 643 751
Akumuleeritud kulum 31.12.2004	0	0	0	-2 751 042	-1 418 422	-4 169 464
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2005	0	0	824 795	2 268 459	2 381 033	5 474 287
Soetusmaksumus						
Saldo 1. jaanuaril 2005	0	0	824 795	5 019 501	3 799 455	9 643 751
Soetamine ja parendamine	151 120	428 800	7 803 789	1 581 629	2 877 917	12 843 255
Soetamine äriühenduste kaudu 2005.a.	0	0	0	400 812	113 838	514 650
Ümberklassifitseerimine	0	-824 795	0	0	-30 945	-855 740
Müük	0	0	0	0	-373 627	-373 627
Saldo 31. detsembril 2005	151 120	-395 995	8 628 584	7 001 942	6 386 638	21 772 289
Akumuleeritud kulum						
Saldo 1. jaanuaril 2005	0	0	0	-2 751 042	-1 418 422	-4 169 464
Majandusaasta kulum	0	0	-214 529	-940 678	-840 384	-1 995 591
Soetatud äriühenduste kaudu 2005.a. kulum	0	0	0	-98 795	-25 229	-124 024
Müüdud põhivara kulum	0	0	0		89 989	89 989
Saldo 31. detsembril 2005	0	0	-214 529	-3 790 515	-2 194 046	-6 199 090
Jääkmaksumus						
1. jaanuaril 2005	0	0	824 795	2 268 459	2 381 033	5 474 287
31. detsembril 2005	151 120	-395 995	8 414 055	3 211 427	4 192 592	15 573 199
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2005	151 120	-395 995	8 414 055	3 211 427	4 192 592	15 573 199

Lisa 15. Immateriaalne põhivara

	Patendid, litsentsid, kaubamärgid	Tarkvara	Kokku
Soetusmaksumus			
Saldo 1. jaanuaril 2005	2 027 706		2 027 706
Soetamine	32 000	0	32 000
Soetamine äriühenduse kaudu	5 300	0	5 300
Ümberklassifitseerimine	0	30 945	30 945
Saldo 31. detsembril 2005	2 065 006	30 945	2 095 951
Akumuleeritud kulum			
Saldo 1. jaanuaril 2005	-405 540	0	-405 540
Majandusaasta kulum	-405 540	-7 139	-412 679
Saldo 31. detsembril 2005	-811 080	-7 139	-818 219
Jääkmaksumus			
1. jaanuaril 2005	1 622 166	0	1 622 166
31. detsembril 2005	1 253 926	23 806	1 277 732

Immateriaalse põhivarana on kajastatud kaubamärke 37 300 krooni väärtuses. Kaubamärkide väärtust ei amortiseerita.

Juhatuse liige:

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 05.05.2006
 Signature/allkiri K. K. K.
 KPMG, Tallinn

Lisa 16. Kinnisvarainvesteeringud

03.07.2006

Soetusmaksumus	Kinnisvara- investeering
Saldo 1. jaanuaril 2005	28 140 549
Soetamine	73 429 205
Ümberklassifitseerimine põhivara ettemaksetest	824 795
Ümberklassifitseerimine müügiotel põhivaraks	-4 990 650
Müük	-4 286 138
Saldo 31. detsembril 2005	93 117 761

Akumuleeritud kulum	
Saldo 1. jaanuaril 2005	-1 354 120
Majandusaasta kulum	-2 410 159
Ümberklassifitseerimine müügiotel põhivaraks	565 607
Müüdud põhivara kulum	245 284
Saldo 31. detsembril 2005	-2 953 388

Jääkmaksumus	
1. jaanuaril 2005	26 786 429
31. detsembril 2005	90 164 373

Lisa 17. Müügiotel põhivara

Müügiotel põhivarana on 31.12.2005 seisuga kajastatud kinnistu, mille müük toimus veebruaris 2006. Kinnistu müügiks on eelsõlmitud leping, mille kohaselt on müügihind 5 024 tuhat krooni. Kuna müügiotel põhivara müügihind ületab selle bilansilist maksumust, siis kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel kahjumit ei teki.

Lisa 18. Kapitalirent

Kapitalirendile võetud varad:

31.12.2005	Kinnisvara- investeeringud	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	KOKKU
Soetusmaksumus	15 844 486	4 320 745	156 568	20 321 799
Akumuleeritud kulum	-2 252 834	-3 043 119	-66 253	-5 362 206
Jääkmaksumus	13 591 652	1 277 626	90 315	14 959 593

31.12.2004				
Soetusmaksumus	16 734 308	4 320 745	156 569	21 211 622
Akumuleeritud kulum	-1 186 094	-2 384 312	-28 562	-3 598 968
Jääkmaksumus	15 548 214	1 936 433	128 007	17 612 654

Kapitalirendikohustused ja intressimäärad vt. lisa 20.

Juhatuse liige:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri K.K.P.
KPMG, Tallinn

Lisa 19. Kasutusrent

Kasutusrendile võetud varad bilansirühmade lõikes:

	Ruumide rent	Masinad ja seadmed	Muu inventar	KOKKU
Kajastatud rendikulu 2005	230 428	1 089 132	7 343	1 326 903
2004	201 128	809 631	5 406	1 016 165
Sõlmitud kasutusrendilepingutest tulenevad kohustused jagunevad järgmiselt:				
- kuni viis aastat	338 670	2 509 589	11 578	2 859 837
Kokku	338 670	2 509 589	11 578	2 859 837

Kasutusrendile antud vara bilansirühmade lõikes:

	Ruumide rent	KOKKU
Kajastatud renditulu 2005	3 260 456	3 260 456
2004	284 329	284 329
Sõlmitud kasutusrendilepingutest tulenev rendi tulu jaguneb järgmiselt:		
- kuni viis aastat	3 461 000	3 461 000
Kokku	3 461 000	3 461 000

Lisa 20. Laenukohustused

	Alus- valuuta	Saldo	2006a. tasumisele kuuluv osa	Pikaajaline osa	Makse-tähtaeg	Intressi- määr
31.12.2005						
Kapitalirendivõlad	EEK/EUR	10 410 527	4 516 530	5 893 997		
s.h. konsolideerimisgrupi ettevõtete lõikes						
Viruplatsi Arstikeskus OÜ	EUR	1 277 452	418 910	858 542	30.05.2009	4,88
IKHOR Investeeringud OÜ	EEK/EUR	8 987 354	3 951 899	5 035 455	15.01.2010	4,856
Falck Pääste AS	EEK	145 721	145 721		30.04.2006	4,41
Pangalaenud	EEK/EUR	207 075 572	22 251 548	184 824 024		
s.h. konsolideerimisgrupi ettevõtete lõikes						
FB Baltic Holding OÜ	EUR,EEK	59 075 722	4 462 870	54 612 852	6.09.2015	3,84
Rotermann City OÜ	EEK	107 000 000		107 000 000	31.05.2007	3,85

Juhatuse liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/alkiri K. Kelp

KPMG, Tallinn

		Konsolideeritud majandusaasta 2006a. 01.01.2006 - 31.12.2006				
	Alus- valuuta	Saldo	2006a. tasumisele kuuluv osa	Pikaajaline osa	Makse-tähtaeg	Intressi- määr
.....						
					29.12.2005	
					14.10.2013	
					08.04.2007	
IKHOR Investeeringud OÜ	EEK	24 072 842	15 951 092	8 121 750	07.07.2015	3,55-5
					30.06.2008	3,64
U.S. Invest AS	EUR/EEK	15 990 959	1 616 791	14 374 168	05.05.2012	4,032
Esplanade Kohvikute OÜ	EUR	936 049	220 795	715 254	15.03.2010	1,9
Arvelduskrediit	EEK	64 017 281	64 017 281			4,5-4,75
Rendi ettemaksed	EEK	200 386		200 386		
Laen eraisikult	EEK	5 000 000	5 000 000		2007	0
Laen juriidilistelt isikutelt	EEK	11 807 706	2 527 706	9 280 000	2007	2,8
Kokku laenukohustused		298 511 472	98 313 065	200 198 407		

Lisa 21. Võlad ja ettemaksed

	2005	2004
Võlad tarnijatele	11 878 567	587 335
Võlad töövõtjatele	1 512 388	810 332
Maksuvõlad (Lisa 23)	1 841 326	814 244
Intressivõlg	742 607	0
Muud võlad	505 553	27 835
Saadud ettemaksed	1 040 302	502 696
Võlgnevus aktsiate ja osade eest	38 483 723	10 326 782
Dividendi võlad	6 485 000	20 195 000
Dividendi tulumaksuvõlgnevus	1 937 078	8 186 828
Kokku	64 426 544	41 451 052

Lisa 22. Võlgnevus töövõtjatele

Bilansikirje *Võlad töövõtjatele* koosneb väljamaksmata töötasudest summas 922 619 krooni (2004: 531 132) ja puhkusetasukohustusest 589 769 krooni (2004: 278 980).

Juhatus liige:

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri
KPMG, Tallinn

03.07.2006

Lisa 23. Maksud

	2005	2004
Maksude ettemaksed		
Maksuliik		
Ettevõtte tulumaks	10 797	10 797
Käibemaks	868 172	146 406
Sotsiaalmaks	0	127
Töötuskindlustusmaks	877	0
Kokku	879 846	157 330

Maksuvõlad

Maksuliik		
Ettevõtte tulumaks	16 947	1 244
Käibemaks	400 792	107 947
Üksikisiku tulumaks	515 976	261 555
Sotsiaalmaks	844 679	400 060
Töötuskindlustusmaks	26 099	27 053
Kogumispensionimaks	27 141	5 573
Erisoodustuse tulumaks	9 692	10 812
Kokku	1 841 326	814 244

Lisa 24. Aktsiakapital

Aktsiakapital üldsummas 500 000 krooni jaguneb 50 000 lihtaktsiaks nimiväärtusega 10 krooni. Põhikirja kohaselt maksimaalselt lubatud lihtaktsiate arv on 200 000. Aktsiakapitali eest on tasutud rahalise sissemaksena.

Lisa 25. Potentsiaalsed kohustused

Garantiid

Ettevõtte on seisuga 31.12.2005 jõus järgmised garantii- ja käenduslepingud:
Summa krooni

Käendusleping:

Nordea Finance AS	1 277 452
SEB Eesti Ühispank AS	12 000 000

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum seisuga 31.12.2005 moodustas 167 785 947 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 38 590 767 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 129 195 180 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja tulumaksu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2005.

Lisa 26. Laenude tagatised ja panditud varad

SEB Eesti Ühispank AS	1 500 000	kommertspant pikaajalise laenu tagatis
SEB Eesti Ühispank AS	59 075 722	hüpoteek soetatud kinnistutele
SEB Eesti Ühispank AS	107 000 000	hüpoteek soetatud kinnistutele
Hansapank AS	1 765 000	hüpoteek soetatud korteriomandile
Hansapank AS	6 542 430	hüpoteek soetatud kinnistule
Hansapank AS	15 000 000	kommertspant arvelduskrediidi tagatis
SAMPO Pank AS	3 954 000	hüpoteek soetatud korteriomandile

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Juhatuse liige:

Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri K. K.

KPMG, Tallinn

Lisa 27. Tehingud seotud osapooltega

03.07.2006

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Aktsiaseltsi juhatus ja nõukogu ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

AS U.S. INVEST on aruandeaastal seotud osapooltega sõlminud kauba/teenuse ostu- ja müügitehinguid alljärgnevates mahtudes:

Osapoole kirjeldus	Ostud		Müügid	
	2005	2004	2005	2004
Sidusettevõtted	6 773 491	36 986	0	0
Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	1 213 073	337 366	5 050 586	8 845 672
KOKKU	7 986 564	374 352	5 050 586	8 845 672

Bilansipäeva seisuga olid ettevõtte nõuete ja kohustuste saldod seotud osapooltega järgmised:

Osapoole kirjeldus	Nõuded		Kohustused	
	31.12.2005	31.12.2004	31.12.2005	31.12.2004
Sidusettevõtted	16 004 876	16 663 876	6 040 315	0
Juhatus ja nõukogu liikmetega seotud ettevõtted	14 421 248	100 000	16 813 400	10 622 052
KOKKU	30 426 124	16 763 876	22 853 715	10 622 052

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eelpoolnimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

Juhatus ja nõukogu liikmetele makstud tasud on toodud tegevusaruandes.

Lisa 28. Bilansi kuupäeva järgsed sündmused

AS U.S. Invest soetas 2006.a. ESS Kinnisvara OÜ 82,5% osaluse ja on alates 02.01.2006 ainuosanik.

Juhatus liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006
Signature/allkiri K. Kelp
KPMG, Tallinn

Lisa 29. Finantsinformatsioon emattevõtte kohta.

Kasumiaruanne

(Eesti krooni)	korrigeeritud	
	2005	2004
Äritulud		
Müügitulu	1 965 740	564 500
Muud äritulud	1 690 857	900
Kokku äritulud	3 656 597	565 400
Ärikulud		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	2 033	0
Mitmesugused tegevuskulud	2 205 083	222 619
Tööjõu kulud	2 556 395	439 957
Põhivara kulum ja väärtuse langus	312 857	0
Muud ärikulud	1 480 734	500 000
Kokku ärikulud	6 557 102	1 162 576
Ärikasum (-kahjum)	-2 900 505	-597 176
Finantstulud ja -kulud	92 157 362	31 070 185
Kasum (-kahjum) enne tulumaksustamist	89 256 857	30 473 009
Tulumaks	0	9 822 370
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	89 256 857	20 650 639

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev ...05.05.2006...

Signature/allkiri ...KPMG...

Juhatus liige:

KPMG, Tallinn

03.07.2006

Raamatupidamisbilanss

(Eesti kroonides)	31.12.2005	korrigeeritud 31.12.2004
AKTIVA (VARA)		
Käibevara		
Raha	52 296 068	265
Nõuded ja ettemaksed	15 281 710	19 129 901
Käibevara kokku	67 577 778	19 130 166
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	213 265 492	65 593 537
Materiaalne põhivara	8 559 428	0
Immateriaalne põhivara	17 000	0
Põhivara kokku	221 841 920	65 593 537
AKTIVA (VARAD) KOKKU	289 419 698	84 723 703
		korrigeeritud
(Eesti kroonides)	31.12.2005	31.12.2004
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	32 950 876	29 128 784
Võlad ja ettemaksed	131 795 828	34 552 950
Lühiajalised kohustused kokku	164 746 704	63 681 734
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	14 374 168	0
Pikaajalised kohustused kokku	14 374 168	0
Kohustused kokku	179 120 872	63 681 734
Omakapital		
Aktiivkapital nominaalväärtuses	500 000	500 000
Kohustuslik reservkapital	50 000	50 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 491 969	-158 670
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	89 256 857	20 650 639
Omakapital kokku	110 298 826	21 041 969
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU	289 419 698	84 723 703

Juhatusel liige:

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri K. Lep

KPMG, Tallinn

Rahavoogude aruanne.

	2005	2004
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Puhaskasum	89 256 857	16 246 000
<u>Korrigeerimised:</u>		
Kasum (-kahjum) aktsiate müügist (-/+)	-83 402 021	-21 952 429
Kapitaliosaluse kasum (-)	0	-20 996 531
Kapitaliosaluse kahjum (+)	-9 021 497	10 282 959
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	312 857	0
Aktsiate ümberhindlus (+)	178 949	90 380
Firmaväärtuse kulum (+)	0	2 076 750
Laenu allahindlus (-)	300 000	5 000 000
Mitterahalised sissemaksed sidusettevõtte aktsiakapitali	0	-3 538 400
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	15 449	-965 412
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-601 741	9 979 585
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	-2 961 147	-3 777 098
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Põhivara soetamisel (v.a. kapitalirendiga) tegelikult tasutud summad (-)	-8 889 285	0
Tütarettevõtte aktsiate müük (müügihinnas) (+)	0	27 238 444
Tütartehingute soetus ostuhinnas (-)	-102 195 428	-6 026 800
Sidusfirmade müük müügihinnas	117 061 676	0
Sidusfirmade soetus	-1 233 790	-40 000
Teistele osapooltele antud laenud	-36 243 144	-25 444 629
Teistele osapooltele antud laenude tagasimaksed	25 111 548	12 505 000
Saadud dividendid	5 000 000	0
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	-1 388 423	8 232 015
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenud	29 439 260	6 312 917
Laenude tagasimaksed	-1 439 202	0
Arvelduskrediit	-2 794 698	0
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt saadud laenud	50 300 000	6 000 000
Konsolideerimisgrupi ettevõtjatelt saadud laenude tagasimaksed	-590 000	0
Makstud dividendi tulumaks	-4 559 987	-3 267 569
Makstud dividendid	-13 710 000	-13 500 000
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	56 645 373	- 4 454 652
RAHAVOOD KOKKU	52 295 803	265
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	265	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	52 296 068	265
Raha ja raha ekvivalentide muutus	52 295 803	265

Juhatuse liige:

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev 05.05.2006

Signature/allkiri K. K.

KPMG, Tallinn

Omakapitali muutuste aruanne

	Aktsiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	KOKKU
31.12.2003	500 000	50 000	29 841 330	30 391 330
Väljakuulutatud dividendid			-30 000 000	-30 000 000
2004.a. kasum/kahjum			20 650 639	20 650 639
31.12.2004	500 000	50 000	20 491 969	21 041 969
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:				
- bilansiline väärtus				-11 296 800
- bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				62 942 349
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2004				72 687 518
31.12.2004	500 000	50 000	20 491 969	21 041 969
Aruandeaasta kasum			89 256 857	89 256 857
31.12.2005	500 000	50 000	109 748 826	110 298 826
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:				
- bilansiline väärtus				-153 103 717
- bilansiline väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				201 825 181
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2005				159 020 290

Juhatus liige:

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev 05.05.2006
 Signature/allkiri K.K
 KPMG, Tallinn

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2005.a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2005. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande. Nõukogu on juhatuse poolt koostatud majandusaasta aruande läbi vaadanud ja aktsionäride üldkoosolekule esitamiseks heaks kiitnud.

Aktiaseltsi U.S.INVEST AS konsolideeritud 2005. a. (01.01.2005 kuni 31.12.2005) majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest. Majandusaasta aruandele on lisatud audiitori järeldusotsus ja kasumi jaotamise ettepanek.

Juhatus liige:	(Tarmo Keskküla)		28.06.2006
Juhatus liige:	(Tarmo Tomak)		28.06.2006
Nõukogu esimees:	(Urmas Sõõrumaa)		28.06.2006
Nõukogu liikmed:	(Lauri-Veiko Saloranta)		28.06.2006
	(Eve-Hilja Kirsima)		28.06.2006



KPMG Baltics AS
Ahtri 10A
Tallinn 10151
Estonia

Telephone
Fax
Internet

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

03.07.2006

+372 6 268 700
+372 6 268 777
www.kpmg.ee

Audiitori järeldusotsus

AS U.S. Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS U.S. Invest (edaspidi "ettevõte") 31. detsembril 2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 6 kuni 30. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatuse. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, ega raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinn, 5. mail 2006

KPMG Baltics AS

Taivo Eppner
Vannutatud audiitor

Kristi Maripuu
Vannutatud audiitor

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS U.S.INVEST konsolideeritud jaotamata kasum on:

Jaotamata kasum 31.12.2004	68 604 872 krooni
2005. a. puhaskasum	99 181 075 krooni
Kokku jaotamata kasum	167 785 947 krooni

Juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada jaotamata kasum alljärgnevalt:

1. Maksta dividendideks	8 000 000 krooni
2. Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb	159 785 947 krooni



Üle 10% aktsiaid omavate aktsionäride nimekiri

03.07.2006

AS U.S.INVEST üle 10% aktsiatega määratud hääli omavate nimeliste aktsiate omanike nimekiri
aastaruande kinnitanud üldkoosoleku toimumise (28.06.2006) seisuga oli alljärgnev:.....

Urmas Sõõrumaa isikukood 36111290232 Ahtri tn.6A, 10151 Tallinn, Eesti Osalus 100%

Asutatud 17.mai.1999.a.



03. 07. 2006

AS U.S.INVEST ÜLDKOOSOLEKU PROTOKOLL

Tallinn, 28.06.2006.a. Nr.1

Juhataja: Urmas Sõõrumaa
Protokollija: Marika Haak

Võtsid osa:

Ainuaktsionär: Urmas Sõõrumaa
Juhatuse liige :Tarmo Keskküla
Juhatuse liige: Tarmo Tomak

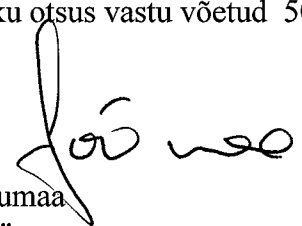
PÄEVAKORD:

1. 2005 aasta konsolideeritud majandusaasta aruande kinnitamine

OTSUSTATI:

1. Kinnitada 2005.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne, mis näitab seisuga 31.12.2005.a. bilansimahuks 537 559 204 krooni ja 2005.a. aruandeaasta konsolideeritud kasumiks 99 181 075 krooni.
2. Kinnitada 2005.a.U.S.Invest AS- i emaettevõtte majandusaasta aruanne , mis näitab seisuga 31.12.2005.a. bilansimahuks 289 419 698 krooni ja 2005.a. aruandeaasta kasumiks 89 256 857 krooni.
3. Eelmiste perioodide jaotamata konsolideeritud kasum jaotada järgnevalt:
 1. Maksta dividendideks 8 000 000 krooni
 2. Eelmiste perioodide jaotamata kasumiks jääb 159 785 947 krooni.

Üldkoosoleku otsus vastu võetud 50 000 häälega


Urmas Sõõrumaa
Ainuaktsionär