

## AS U.S. INVEST

### 2014.a. konsolideeritud majandusaasta aruanne

|                      |                               |
|----------------------|-------------------------------|
| Äriniimi:            | AS U.S. Invest                |
| Äriregistri kood:    | 10560792                      |
| Aadress:             | Rotermanni 8, Tallinn 10111   |
| Telefon:             | 6 264 600                     |
| Faks:                | 6 264 601                     |
| E-post:              | usinvest@usinvest.ee          |
| Majandusaasta algus: | 01.01.2014                    |
| Majandusaasta lõpp:  | 31.12.2014                    |
| Juhatuse liikmed:    | Tarmo Keskküla, Martin Ühtegi |
| Audiitor:            | KPMG Baltics OÜ               |

Majandusaasta aruanne koosneb tegevusaruandest ja raamatupidamise aastaaruandest.

## SISUKORD

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....                           | 4  |
| KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE .....                                         | 4  |
| KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE.....                                     | 4  |
| KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS .....                                 | 5  |
| KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE.....                                    | 6  |
| KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE.....                           | 7  |
| RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD .....                                    | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ..... | 8  |
| Lisa 1. Müügitulu .....                                                     | 11 |
| Lisa 2. Muud äritulud.....                                                  | 11 |
| Lisa 3. Kaubad, toore, materjal ja teenused .....                           | 11 |
| Lisa 4. Mitmesugused tegevuskulud .....                                     | 12 |
| Lisa 5. Tööjõukulud .....                                                   | 12 |
| Lisa 6. Põhivara kulum ja väärtuse langus .....                             | 12 |
| Lisa 7. Muud ärikulud .....                                                 | 12 |
| Lisa 8. Finantstulud ja -kulud .....                                        | 13 |
| Lisa 9. Tulumaks .....                                                      | 13 |
| Lisa 10. Nõuded ja ettemaksed.....                                          | 13 |
| Lisa 11. Varud .....                                                        | 13 |
| Lisa 12. Pikaajalised finantsinvesteeringud .....                           | 14 |
| Lisa 13. Tütaretevõtete aktsiad ja osad .....                               | 15 |
| Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad .....                              | 17 |
| Lisa 15. Muud aktsiad ja väärtpaberid .....                                 | 17 |
| Lisa 16. Väljastatud laenud .....                                           | 18 |
| Lisa 17. Muud pikaajalised nõuded.....                                      | 19 |
| Lisa 18. Materiaalne põhivara.....                                          | 20 |
| Lisa 19. Immateriaalne põhivara.....                                        | 21 |
| Lisa 20. Kinnisvarainvesteeringud .....                                     | 22 |
| Lisa 21. Laenukohustused .....                                              | 22 |
| Lisa 22. Kapitalirent.....                                                  | 23 |
| Lisa 23. Kasutusrent.....                                                   | 23 |
| Lisa 24. Laenud ja võlakirjad .....                                         | 24 |
| Lisa 25. Muud pikaajalised kohustused .....                                 | 25 |
| Lisa 26. Võlad ja ettemaksed .....                                          | 26 |
| Lisa 27. Võlgnevus töövõtjatele.....                                        | 26 |
| Lisa 28. Maksud .....                                                       | 26 |
| Lisa 29. Sihtfinantseerimine.....                                           | 27 |
| Lisa 30. Eraldised .....                                                    | 27 |
| Lisa 31. Aktsiakapital.....                                                 | 27 |
| Lisa 32. Tingimuslikud kohustused.....                                      | 27 |
| Lisa 33. Laenude tagatised ja panditud varad .....                          | 28 |
| Lisa 34. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine .....                 | 28 |
| Lisa 35. Tehingud seotud osapooltega .....                                  | 29 |
| Lisa 36. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.....                       | 30 |

## TEGEVUSARUANNE

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

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

- (i) teenindusäri (kinnisvara haldus ja hooldus, tervishoiuteenused ja vaba aja teenused);
- (ii) kinnisvara (kinnisvara arendamine ja rentimine);
- (iii) energeetika.

### **Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid.**

2014. aastal kujunes majanduskasv Eestis kiiremaks kui eelmisel aastal, kuid edasine kiirenemine jääb Eesti Panga prognoosidel siiski tagasihoidlikuks. Samas on Eesti majanduse vastupanuvõime riskidele paranenud tänu erasektori väiksemale laenukoormusele, probleemsete laenude vähenemisele ja suurenenud säästudele.

Venemaal jätkus majanduslangus, mis eelkõige oli seotud nafta hinna, majandussanktsioonide ja poliitilise ebakindlusega. Eeldades, et nafta hind jääb 2015. aastal eelmise aasta tasemele ning olukord Ukrainas ei rahune, jätkub Venemaal majanduslangus, rubla nõrgenemine ning säilib keskmisest kõrgem inflatsioonitase. Määramatus Ukraina sündmuste edasiste arengute osas ning vastastikused sanktsioonid Venemaa ja lääneriikide vahel suurendavad majanduse ebakindlust ka Balti riikides.

Kui aasta alguses ja 1. poolaasta lõpus tekitasid segadust poliitilised uudised, siis investeeringute turul ei ole madalseisu tekkinud ja üldine investeerimiskliima 2014. aastal oli positiivne. Stabiilsust on märgata ka Läti kinnisvaraturul, kus hinnad on taastunud kinnisvarabuumieelsele tasemele. Ka aastaks 2015 prognoositakse kinnisvaraturgu nii Eesti kui Lätis pigem stabiilsena.

Teenindusäri mõjutab surve palgakasvule. Kuigi palgakasv on mõnevõrra aeglustunud, jääb tööjõunappusest tingitud surve tõenäoliselt kestma. Lisaks sellele jätkub 2015. aastal miinimumpalga tõus ning mitmel tegevusalal jõustuvad uued palgakokkulepped. Tööjõukulude püsiv kasv ja tihedam konkurents töötajate pärast tõrjub turult üha jõulisemalt välja neid ettevõtteid, kes ei suuda tootlikkust kasvatada.

Kontserni peamiste tegevusalade arengule on majanduskeskkonna muutused pigem olulist mõju ei avalda. Tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud on minimaalsed. Samuti ei ole kontserni majandustegevus olulises osas tsükliline ega hooajaline. Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes. Küll on valdav osa kontserni finantskohustusi ujuva intressimääraga ja maandamata intressiriskiga, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade muutus võib kaasa tuua mõningase intressikulude kasvu või languse.

### **Konsolideerimisgrupp.**

2014. aasta lõpus kuulus kontserni lisaks emaettevõttele 34 tütaretevõtet ja 8 sidusettevõtet. Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2014. aastal toimunud muudatused, on esitatud Raamatpidamise aastaaruande lisa 13. Bilansipäeva järgselt sõlmiti 9. juunil 2015 .a leping osaluse müügiks Venemaal tegutsevas puhastusteenuseid pakkuvast ettevõttes Novõi Dom OOO, peale mida kontsernil Venemaal ärihuvisid ei ole. 26. veebruaril 2015 müüdi ka 100 % osalus Dollimar Invest OÜ-s. Tehing toimus seotud osapoollega. Muid eeldatavaid olulisi muudatusi konsolideerimisgrupis, samuti selle finantsseisundit või majandustulemust mõjutavaid sündmusi, aruande koostamise ajal ette näha ei ole. Konsolideeriva üksuse ja konsolideerimisgrupi investeerimis- ning finantseerimisstrateegia, finantseerimisstruktuur, riskide maandamise poliitika ja likviidsus arenevad koos ettevõttega. Otsustavaid muudatusi nendes valdkondades ei planeerita, kuid majanduskeskkonna edasisel muutumisel ei ole need ka välistatud. Kontsern kavatseb jätkata senist dividendipoliitikat, juhindudes seejuures igaaastasest majandustulemusest.

### **2014. aasta olulisemad sündmused**

*Teenindussektor.* 2014. aastal jätkas Tondi Tennisekeskus OÜ tenniseväljakute opereerimist ja fitness-klubi Golden Club poolt mitmekülgsete treeningvõimaluste pakkumist klientidele. Jätkus ka tennisekompleksi väljaarendamine ning valmis laste tennisehall, kus on võimalik anda tennisealast algõpet viiel minitenniseväljakul ja kus lisaks asuvad kuus sulgpalliväljakut. Tondi Tennisekeskus OÜ osalusest võõrandati 2014. aastal täiendavalt 3%.

Oluliselt kasvatas käivet kiirabiteenuseid osutav ettevõtte Karell Kiirabi AS, milline hakkas osutama teenuseid alates 2013. aasta lõpust Harju-Viru ja Ida-Virumaa piirkonnas. Uute piirkondade teenindamine tõi kaasa 3,1 kordse käibekasvu võrreldes eelmise aastaga. 2014 aastal võõrandas kontsern 30% osaluse Karell Kiirabi AS-s ettevõtte juhtkonna liikmele.

Tallinna 5 koolimajas kinnisvara haldus- ja hooldusteenust pakkuv ettevõtte Vivatex Holding OÜ jätkas lepinguliste kohustuste täitmist.

2014. aastal võõrandati 10% Venemaal puhastusteenuseid pakkuva ettevõtte Novõi Dom osalusest.

**Kinnisvarasektor.** Aruandeaastal asutati üks uus kinnisvaraarendusega tegelev ettevõtte R6 Arendus OÜ, mille põhitegevuseks on Tallinnas Rotermanni kvartalis, aadressil Rotermanni 6 asuva kinnisvara arendus.

2014. aasta novembris sõlmis Nevelux OÜ asjaõiguslepingu Tallinnas, Marsi tn 10 asuva hoonestusõiguse võõrandamiseks ja andis kehtiva üürilepingu üle uuele omanikule.

Suuremahulised tegevused toimusid Rotermanni kvartalis, Tallinnas, kinnistutel Rotermanni 14/ 6a/ 16 ja Rotermanni 2 ja 4, kus kinnisvara arendusega tegelevad ettevõtted Dollimar Invest OÜ ja Gastorfa OÜ jätkasid projekteerimis- ja ehitustegevust kinnistutel, kus 2016. aastal valmib äri- ja büroopindadest ning korteritest koosnev hoonetekompleks. Aruandeaastal alustati korterite müügitegevusega ja äripindade üürilepingute sõlmimisega. Teostati projekteerimis- ja lammutustöid ning alustati maa-aluste korruste ehitust.

Kontserni teistes kinnisvaraetevõtetes jätkus lepingujärgsete kohustuste täitmine ja pindade välja üürimine ning uusarenduste planeerimine veel tühjalts seisvatele kinnistutele.

**Energeetikasektoris** jätkati 2014. aastal elektri- ja soojusenergia tootmist tütaretevõtte Tallinna Prügilagaas OÜ prügilagaasil töötavas koostootmisjaamas Jõelähtme vallas ja Aravetel sidusettevõttele Aravete Biogaas OÜ kuuluv biogaasijaamas. Aruandeaastal valmis ka kolmas Tartu Biogaas OÜ-le kuuluv biogaasijaam Tähtvere vallas Ilmatsalus, kus samuti alustati biogaasist elektri- ja soojusenergia tootmisega.

2014 aastal likvideeriti Šveitsis tegutsenud haldusettevõtte US Invest Holding AG.

#### **Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks**

2015. aastal prognoosib U.S. Invest AS mõõdukat käibekasvu kõigil tegevusaladel ning jätkab aktiivselt kinnisvara arendustegevusega olemasolevatel kinnistutel.

#### **Peamised suhtarvud**

| Suhtarv                                 | 2014       |                   | 2013              |                   | Arvutamise alus                                                     |
|-----------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                         | kontsern   | emaettevõtte      | kontsern          | emaettevõtte      |                                                                     |
| <b>Puhaskasumi marginaal</b>            | <b>23%</b> | <i>negatiivne</i> | <i>negatiivne</i> | <i>negatiivne</i> | Aruandeaasta puhaskasum / Äritulud                                  |
| <b>Omakapitali tootlikkus (ROE)</b>     | <b>9%</b>  | <i>negatiivne</i> | <i>negatiivne</i> | <i>negatiivne</i> | Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital |
| <b>Varade tootlikkus (ROA)</b>          | <b>3%</b>  | <i>negatiivne</i> | <i>negatiivne</i> | <i>negatiivne</i> | Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht |
| <b>Võõrkapitali osakaal koguvarades</b> | <b>65%</b> | <i>152%</i>       | <b>67%</b>        | <i>145%</i>       | Kohustused kokku / Varde maht                                       |
| <b>Lühiajaliste varade kattekordaja</b> | <b>1,9</b> | <i>0,03</i>       | <b>2,0</b>        | <i>0,04</i>       | Käibevara / Lühiajalised kohustused                                 |

## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

### KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

| <b>Äritulud</b>                             | <b>Lisa</b> | <b>2014</b>        | <b>2013</b>        |
|---------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Müügitulu                                   | 1           | 13 673 092         | 15 252 632         |
| Muud äritulud                               | 2           | 4 261 161          | 3 551 766          |
| <b>Kokku äritulud</b>                       |             | <b>17 934 253</b>  | <b>18 804 398</b>  |
| <b>Ärikulud</b>                             |             |                    |                    |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | 3           | -4 584 009         | -7 005 094         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | 4           | -2 282 966         | -2 870 031         |
| Tööjõukulud                                 | 5           | -4 093 241         | -2 820 355         |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           | 6           | -1 348 052         | -1 254 416         |
| Muud ärikulud                               | 7           | -1 253 475         | -6 894 104         |
| <b>Kokku ärikulud</b>                       |             | <b>-13 561 743</b> | <b>-20 844 000</b> |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                   |             | <b>4 372 510</b>   | <b>-2 039 602</b>  |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>               | 8           | <b>67 885</b>      | <b>-151 438</b>    |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> |             | <b>4 440 395</b>   | <b>-2 191 040</b>  |
| <b>Tulumaks</b>                             | 9           | <b>-284 167</b>    | <b>701 483</b>     |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    |             | <b>4 156 228</b>   | <b>-1 489 557</b>  |
| Sh. Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist  |             | 3 700 949          | -1 534 674         |
| Vähemusomanike osa puhaskasumist            |             | 455 279            | 45 117             |

### KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

|                                              | <b>2014</b>      | <b>2013</b>       |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aruandeaasta kasum (-kahjum)</b>          | <b>4 156 228</b> | <b>-1 489 557</b> |
| <b>Muu koondkasum (-kahjum)</b>              |                  |                   |
| Realiseerumata kursivahed                    | -327 232         | -269 852          |
| <b>Aruandeaasta muu koondkasum (-kahjum)</b> | <b>-327 232</b>  | <b>-269 852</b>   |
| <b>Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)</b>     | <b>3 828 996</b> | <b>-1 759 409</b> |
| Sh. Emaettevõtte omanike osa koondkasumist   | 3 373 717        | -1 804 526        |
| Vähemusomanike osa koondkasumist             | 455 279          | 45 117            |

## KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS

|                                                 | Lisa | 31.12.2014         | 31.12.2013         |
|-------------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Käibevara</b>                                |      |                    |                    |
| Raha                                            |      | 423 377            | 742 759            |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 10   | 26 885 571         | 24 300 235         |
| Varud                                           | 11   | 24 044 002         | 25 636 692         |
| <b>KOKKU KÄIBEVARA</b>                          |      | <b>51 352 950</b>  | <b>50 679 686</b>  |
| <b>Põhivara</b>                                 |      |                    |                    |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 12   | 29 938 388         | 33 156 100         |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 20   | 37 595 099         | 32 884 966         |
| Materiaalne põhivara                            | 18   | 24 153 921         | 23 276 052         |
| Immateriaalne põhivara                          | 19   | 74 127             | 229 851            |
| <b>KOKKU PÕHIVARA</b>                           |      | <b>91 761 534</b>  | <b>89 546 969</b>  |
| <b>KOKKU AKTIVA</b>                             |      | <b>143 114 485</b> | <b>140 226 655</b> |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |      |                    |                    |
| Laenukohustused                                 | 21   | 20 335 897         | 16 702 627         |
| Võlad ja ettemaksed                             | 26   | 7 258 707          | 6 765 380          |
| Sihtfinantseerimine                             | 29   | 50 727             | 2 295 553          |
| Lühiajalised eraldised                          | 30   | 5 667              | 22 389             |
| <b>KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>            |      | <b>27 650 999</b>  | <b>25 785 949</b>  |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |      |                    |                    |
| Pikaajalised laenukohustused                    | 21   | 60 455 411         | 64 335 118         |
| Muud pikaajalised kohustused                    | 25   | 1 214 727          | 153 497            |
| Sihtfinantseerimine                             | 29   | 3 192 138          | 3 192 138          |
| <b>KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>            |      | <b>64 862 276</b>  | <b>67 680 753</b>  |
| <b>KOKKU KOHUSTUSED</b>                         |      | <b>92 513 275</b>  | <b>93 466 702</b>  |
| <b>Omakapital</b>                               |      |                    |                    |
| Vähemusosalus                                   |      | 852 955            | 385 415            |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |      |                    |                    |
| Aktiivkapital                                   | 31   | 11 695 831         | 11 695 831         |
| Kohustuslik reservkapital                       |      | 1 169 583          | 1 169 583          |
| Muud reservid ja realiseerumata kursivahed      |      | -210 243           | 116 989            |
| Jaotamata kasum (kahjum)                        |      | 37 093 084         | 33 392 135         |
| <b>KOKKU OMAKAPITAL</b>                         |      | <b>50 601 210</b>  | <b>46 759 953</b>  |
| <b>KOKKU PASSIVA</b>                            |      | <b>143 114 485</b> | <b>140 226 655</b> |

**KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE**

| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                                                       | <b>Lisa</b> | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Ärikasum                                                                            |             | 4 372 510         | -2 039 602        |
| <u>Korrigeerimised:</u>                                                             |             |                   |                   |
| Põhivara kulum (+)                                                                  | 6           | 1 348 052         | 1 254 416         |
| Kasum/kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest (-/+)                              | 2, 7        | 27 595            | -10 571           |
| Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (-/+)                             | 20          | -531 964          | 387 081           |
| Kasum/kahjum finantsinvesteeringutelt (+/-)                                         |             | -230 454          | -4 918 541        |
| Muud finantstulud ja kulud                                                          |             | -463 879          | -2 804 299        |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (-/+)                             |             | 3 166 885         | 270 208           |
| Varude muutus (-/+)                                                                 | 11, 20      | -5 955 480        | 8 183 955         |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus (+/-)                                        |             | -741 298          | 1 042 339         |
| Tütarettevõtetes osaluste muutuse ja vähemusosalustega seotud korrigeerimised (+/-) |             | 12 087 000        | 12 705 993        |
| Ettevõtte tulumaks                                                                  |             | -284 167          |                   |
| <b>KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                                                 |             | <b>12 794 801</b> | <b>14 070 979</b> |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>                                             |             |                   |                   |
| Kinnisvarainvesteeringute müük                                                      |             | 3 370 000         | 1 850 000         |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja parendused                                   |             | -12 087 000       | -60 000           |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük                                          |             | 12 615            | 12 228            |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine                                     |             | -1 172 885        | -7 227 387        |
| Sidusettevõtete osaluste müük                                                       | 14          | 797               | 16 234            |
| Sidusettevõtete osaluste soetamine                                                  | 14          |                   | -1 000            |
| Tütarettevõtete osaluste müük                                                       | 13          | 225 822           | 8 487 497         |
| Tütarettevõtete osaluste soetamine                                                  | 13          |                   | -1                |
| Antud laenude tagasimaksed                                                          |             | 4 421 838         | 2 378 549         |
| Antud laenud                                                                        |             | -4 201 318        | -18 238 212       |
| Teenuste kontsessioonilepingud, intressitulu                                        | 34          | 2 693 877         | 2 697 744         |
| Muud intressitulud                                                                  |             | 125 773           | 556 342           |
| Muud finantsinvesteeringutega seotud rahavood (+/-)                                 |             |                   |                   |
| <b>KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>                                       |             | <b>-6 610 481</b> | <b>-9 528 007</b> |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>                                            |             |                   |                   |
| Arvelduskrediidi muutus (+/-)                                                       | 21          | -248 721          | -894 852          |
| Saadud laenud                                                                       |             | 11 884 697        | 21 460 871        |
| Saadud laenude tagasimaksed                                                         |             | -15 291 038       | -23 327 973       |
| Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed                                                  |             | -215 764          |                   |
| Intressikulu                                                                        |             | -2 733 869        | -3 163 748        |
| Sihtfinantseerimine                                                                 |             | 374 046           | 2 306 652         |
| Makstud dividendid                                                                  |             | -339 739          |                   |
| Muud finantseerimisteggevusega seotud rahavood (+/-)                                |             | 393 919           | -545 888          |
| <b>KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>                                      |             | <b>-6 176 469</b> | <b>-4 164 938</b> |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                                                               |             | <b>7 850</b>      | <b>378 034</b>    |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses                                          |             | 742 759           | 634 576           |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                                                   |             | 7 850             | 378 034           |
| Realiseerumata kursivahed (+/-)                                                     |             | -327 232          | -269 852          |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus                                            |             | 423 377           | 742 759           |

# KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

|                                                 | <u>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</u> |                            |                            |                   | <u>Vähemusosalus</u> |                |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------|----------------------|----------------|-------------------|
|                                                 | Aktiivkapital                                   | Kohustuslik reserv-kapital | Reali-seerumata kursivahed | Jaotamata kasum   | KOKKU                |                | KOKKU             |
| <b>31.12.2012</b>                               | <b>11 695 831</b>                               | <b>1 169 583</b>           | <b>386 840</b>             | <b>32 117 638</b> | <b>45 369 893</b>    | <b>415 620</b> | <b>45 785 513</b> |
| Aruandeperioodi koondkasum                      |                                                 |                            | -269 852                   | -1 534 674        | <b>-1 804 526</b>    | 45 117         | <b>-1 759 409</b> |
| Välja kuulutatud dividendid (tühistamine)       |                                                 |                            |                            | 2 809 171         | <b>2 809 171</b>     | -28 500        | <b>2 780 671</b>  |
| Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete vähemusosa |                                                 |                            |                            |                   |                      | -42 347        | <b>-42 347</b>    |
| Muud muudatused omakapitalis                    |                                                 |                            |                            |                   |                      | -4 475         | <b>-4 475</b>     |
| <b>31.12.2013</b>                               | <b>11 695 831</b>                               | <b>1 169 583</b>           | <b>116 989</b>             | <b>33 392 135</b> | <b>46 374 538</b>    | <b>385 415</b> | <b>46 759 953</b> |
| Arvestuspõhimõtete muudatuste mõju              |                                                 |                            |                            |                   |                      |                |                   |
| <b>Korrigeeritud saldo 31.12.2013</b>           | <b>11 695 831</b>                               | <b>1 169 583</b>           | <b>116 989</b>             | <b>33 392 135</b> | <b>46 374 538</b>    | <b>385 415</b> | <b>46 759 953</b> |
| Aruandeperioodi koondkasum                      |                                                 |                            | -327 232                   | 3 700 949         | <b>3 373 717</b>     | 455 279        | <b>3 828 996</b>  |
| Välja kuulutatud dividendid                     |                                                 |                            |                            |                   |                      | -28 500        | <b>-28 500</b>    |
| Soetatud/võõrandatud tütarettevõtete vähemusosa |                                                 |                            |                            |                   |                      | 149 287        | <b>149 287</b>    |
| Muud muudatused omakapitalis                    |                                                 |                            |                            |                   |                      | -108 526       | <b>-108 526</b>   |
| <b>31.12.2014</b>                               | <b>11 695 831</b>                               | <b>1 169 583</b>           | <b>-210 243</b>            | <b>37 093 084</b> | <b>49 748 255</b>    | <b>852 955</b> | <b>50 601 210</b> |



## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

### **Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

Käesolevas lisas on kirjeldatud ainult arvestuspõhimõtted, mille osas Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna juhendid (RTJ) võimaldab valida mitme erineva meetodi vahel või mida RTJ detailselt ei reguleeri, kuid millel on oluline mõju aruandele (RTJ 1, p.66-68). Ülejäänud osas on raamatupidamise aruande ja selle lisade koostamisel lähtutud Eesti heast raamatupidamistavast (st vastavat valdkonda reguleerivas RTJ-s sätestatud põhimõtetest).

### ***Koostamise alused***

AS-i U.S. Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Lähtutud on RTJ redaktsioonist, mis kehtis 2014. aastal.

AS U.S. Invest arvestusvaluutaks (RTJ 1, p.86) ja raamatupidamise aastaaruande esitusvaluutaks (RTJ 1, p.88) on euro. Aruande esitusviis on täiseurodes. Aruandes sisalduvate tabelite kirjaõildis on liidetavad esitatud ümardatuna, ilma komakohtadeta. Seetõttu võib aruannete summeerimisel esineda näilisi ja väheolulisi (1-2 eurot) erinevusi – näit. tehe  $2,4+2,3=4,7$  esitusviisiks kujuneb  $2+2=5$ . Komakohti arvestades on summad korrektsed.

AS U.S. Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse (RPS) lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1. (RTJ 2, p.22). Kulukirjed on selguse huvides esitatud läbivalt miinusmärgiga (RTJ 2, lisa 2).

### ***Informatsioon emettevõtte põhiaruannete kohta***

Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale (RPS §30 (2)) on konsolideeritud aruande lisades avaldatud info konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhiaruannete kohta (vt. lisa 36).

Emettevõtte konsolideerimata põhiaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. AS U.S. Invest emettevõtte põhiaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

### ***Konsolideeritud aruannete koostamine***

#### ***Konsolideerimise põhimõtted***

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on ema- ja tütareteevõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Tütareteevõtted on konsolideeritud rida-realt, elimineerides ema- ja tütareteevõtete omavahelised sisekäibed ning saldod ja realiseerimata kasumite ja kahjumite mõju.

#### ***Tütareteevõtted***

Tütareteevõteteks loetakse ettevõtted, kus emettevõtte osalus on suurem kui 50% ja milles kontsern aruandeperioodil omas sisulist kontrolli ettevõtte tegevuse üle.

#### ***Sidusettevõtted***

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, kus kontsern omab 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest ja kus kontsern omas aruandeperioodil olulist mõju ettevõtte tegevusele. Investeeringud sidusettevõtetesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

### ***Välisvaluutapõhised tehingud***

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult eurodesse Euroopa Keskpanga kursi järgi. Valuutapõhised bilansikirjed on ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursi järgi. Valuutapõhised tulud ja kulud on ümber hinnatud perioodi kaalutud keskmise kursi alusel (RTJ 1, p.91).

### **Raamatupidamise aastaaruanne ja selle lisad**

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

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

- Finantsinvesteeringud aktsiatesse (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mida kajastatakse konsolideeritult või kapitaliosaluse meetodil) on bilansis hinnatud lähtudes nende soetusmaksumusest, sest antud finantsinvesteeringute õiglane väärtus ei ole juhatuse hinnangul usaldusväärselt mõõdetav (RTJ 3, p. 34).
- Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud nende õiglasest väärtusest (RTJ 6, p.15).
- Tulud ja nõuded (tellijatelt saadaolevad summad) olulisemate kinnisvaraarendus- ja ehitusobjektide osas on kajastatud valmidusastme meetodil, ülejäänud tulud teenustest on kajastatud pärast nende osutamist (RTJ 10, p.23 ja p.27).
- Varud kajastatakse nende soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam. Varude arvestamisel kasutatakse FIFO meetodit, üksteisest selgelt eristatavate objektide puhul kasutusel individuaalmaksumuse meetod. (RTJ 4, p.15).
- Sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses (RTJ 12, p.12a)

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

- Ostjatelt laekumata arved ja kõik muud nõuded (sh. antud laenud) on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Nõuded, mille laekumine on hinnatud ebatõenäoliseks, on kantud aruandeperioodi kuludesse.
- Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud ettevõtte välistelt sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle objekti lähiümbruses toimunud ostumüügi tehingutega läbi tehingute m<sup>2</sup> hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real. Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga.
- Kinnisvaraarenduse eesmärgil soetatud objektid ja neile tehtud kulutused kajastatakse soetusmaksumuses bilansikirje „Varud” koosseisus eraldi real „Kinnisvara arendusobjektid”. Olulisemate varaobjektide osas võrreldakse nende soetusmaksumust õiglase väärtusega ja vajadusel (kui viimane on soetusmaksumusest väiksem) hinnatakse need alla õiglasele väärtusele (neto realiseerimisväärtusele). Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude koosseisus eraldi real.
- Müügiks soetatud kunstiväärtused on kajastatud soetusmaksumuses või netorealiseerimisväärtuses juhul kui viimane osutub madalamaks.
- Kontserni tütarettevõtte Vivatex Holding OÜ ja Tallinna linna vahel sõlmitud teenuse kontsessioonikokkuleppe kajastamisel on lähtutud RTJ 17 toodud nõuetest. Vastavalt juhendile kajastatakse ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi tuludega samas perioodis ärikuluna lähtudes valmidusastme meetodist. Kuna ettevõttel on tingimusteta õigus saada Tallinna linnalt ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse eest raha, kajastatakse seda nõudeõigust finantsvarana korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

- Materiaalse põhivarana kajastatakse üldjuhul varaobjektid, mille kasulik eluiga on üle ühe aasta ja soetusmaksumus ületab 1000€. Vajadusel võivad kontserni ettevõtted rakendada ka madalamat soetusmaksumuse määra. Amortiseerimisel kasutatakse 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
- Monetaarsed varad ja kohustused on bilansis kajastatud lühiajaliste nõuete ja kohustustena selles osas, mille tasumistähtaeg saabub bilansipäevast alates 12 kuu jooksul. Ülejäänud osas on monetaarsed varad ja kohustused bilansis kajastatud pikaajaliste varade ja kohustuste koosseisus.
- Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Iga-aastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 (2013: 21/79) väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval. Väljaspool Eestit asuvate ettevõtete tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud asukohariigi seadustest.
- Äriühendusi sõltumatute osapoolte vahel kajastatakse ostumeetodil (RTJ 11, p.20-50). Äriühendusi ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil (RTJ 11, p.51-56).
- Informatsiooni esitamiseks tehtav töö ja kulutused peavad olema kooskõlas selle informatsiooni olulisusega aruande tarbijale. Väheolulist infot on kajastatud lihtsustatult (otstarbekuse printsiip).
- Majandusaasta aruande lisades on avaldatud kogu täiendav informatsioon, mis on nõutav ja juhtkonna hinnangu kohaselt oluline põhjaruannete mõistmiseks. Varad, kohustused ja tehingud, milliste kohta lisasid koostatud ei ole, ettevõttel kas puuduvad täielikult või ei ole juhtkonna hinnangu kohaselt olulised.

### Lisa 1. Müügitulu

| Müügitulu tegevusalade lõikes        | 2014              | 2013              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kinnisvara arendus- ja renditeenused | 1 749 148         | 6 156 258         |
| Kinnisvarahaldus                     | 5 336 472         | 5 765 592         |
| Puhkus- ja meelelahutus              | 1 715 352         | 1 067 977         |
| Sotsiaalteenused                     | 3 231 686         | 1 027 627         |
| Energeetika                          | 1 114 251         | 988 073           |
| Muu müügitulu                        | 526 183           | 247 105           |
| <b>KOKKU</b>                         | <b>13 673 092</b> | <b>15 252 632</b> |
| Müügitulu geograafiline jaotus       | 2014              | 2013              |
| Eesti                                | 9 295 283         | 9 759 971         |
| Läti                                 | 186 985           | 840 105           |
| Venemaa                              | 4 190 824         | 4 652 556         |
| <b>KOKKU</b>                         | <b>13 673 092</b> | <b>15 252 632</b> |

### Lisa 2. Muud äritulud

|                                                            | Lisa | 2014             | 2013             |
|------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest | 20   | 1 117 364        | 1 876 519        |
| Kasum põhivara müügist ja ümberhindlusest                  |      |                  | 10 571           |
| Kindlustushüvitised                                        |      |                  | 2 581            |
| Toetused ja sihtfinantseerimine                            |      | 2 618 873        | 1 279 633        |
| Tulud allahinnatud nõuete laekumisest                      |      | 2 578            |                  |
| Saadud trahvid ja hüvitised                                |      | 244 855          | 143 317          |
| Kasum kinnisvara arendusobjektide ümberhindlusest          |      |                  | 27 777           |
| Möödunud perioodide korrigeerimine                         |      | 254 582          | 137 126          |
| Muud, väheolulised äritulud                                |      | 22 909           | 74 242           |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 |      | <b>4 261 161</b> | <b>3 551 766</b> |

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektide kohta vt ka Lisad 7 ja 11.

### Lisa 3. Kaubad, toore, materjal ja teenused

|                                                   | 2014              | 2013              |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kinnisvara arendusobjektide soetus ja ehituskulud | -606 478          | -2 039 503        |
| Kaubad ja materjalid                              | -1 009 058        | -999 491          |
| Teenused ja allhange                              | -2 968 473        | -3 966 100        |
| <b>KOKKU</b>                                      | <b>-4 584 009</b> | <b>-7 005 094</b> |

#### Lisa 4. Mitmesugused tegevuskulud

|                                               | 2014              | 2013              |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Autokulud                                     | -486 054          | -322 527          |
| Reklaamikulud                                 | -41 085           | -65 096           |
| Sidekulud                                     | -53 937           | -68 632           |
| Üür                                           | -223 007          | -489 405          |
| Kantselei ja IT kulud                         | -105 318          | -75 679           |
| Personal, koolitus, töötajate kindlustus      | -36 412           | -31 355           |
| Lähetused                                     | -106 535          | -151 053          |
| Juhtimis ja konsultatsioonikulud              | -211 675          | -410 468          |
| Maamaks ja hoonestusõiguse kulud              | -142 392          | -140 469          |
| Energiatootmise seadmete remont ja muud kulud | -226 626          | -313 316          |
| Muud tegevuskulud                             | -649 924          | -802 031          |
| <b>KOKKU</b>                                  | <b>-2 282 966</b> | <b>-2 870 031</b> |

#### Lisa 5. Tööjõukulud

|                          | 2014              | 2013              |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Palgakulu                | -3 035 518        | -2 151 038        |
| Palgaga kaasnevad maksud | -1 018 672        | -663 245          |
| Tööjõu rendikulu         | -39 051           | -6 072            |
| <b>Kokku</b>             | <b>-4 093 241</b> | <b>-2 820 355</b> |

Kommentaar:

Keskmine töötajate arv 2014. aastal oli 398 inimest, 2013. aastal 376 inimest.

#### Lisa 6. Põhivara kulum ja väärtuse langus

|                                | Lisa | 2014              | 2013              |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Maa ja ehitiste kulum          | 18   | -684 020          | -773 043          |
| Masinate ja seadmete kulum     | 18   | -530 108          | -389 484          |
| Muu materiaalse põhivara kulum | 18   | -118 200          | -76 130           |
| Immateriaalse põhivara kulum   | 19   | -15 723           | -15 759           |
| <b>Kokku</b>                   |      | <b>-1 348 052</b> | <b>-1 254 416</b> |

#### Lisa 7. Muud ärikulud

|                                                             | Lisa | 2014              | 2013              |
|-------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest | 20   | -585 400          | -2 263 600        |
| Kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest                  |      | -27 595           |                   |
| Kingitused ja annetused                                     |      | -24 878           | -11 546           |
| Trahvid ja viivised                                         |      | -627              | -62 542           |
| Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindlusest           |      |                   | -3 951 269        |
| Möödunud perioodide korrigeerimine                          |      | -125 046          |                   |
| Sisendkäibemaksu kulu maksuvabalt käibelt                   |      | -483 000          | -483 000          |
| Muud, väheolulised ärikulud                                 |      | -6 929            | -122 147          |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>                                  |      | <b>-1 253 475</b> | <b>-6 894 103</b> |

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektid on kajastatud varude koosseisus (vt ka Lisad 2 ja 11).

**Lisa 8. Finantstulud ja -kulud**

|                                                                       | <b>2014</b>   | <b>2013</b>     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Intressitulud (-kulud)                                                | 1 340 554     | 90 335          |
| Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtetesse            | 895 336       | 764 141         |
| Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtetesse            | -210 361      | -389 067        |
| Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteringutelt | -673 577      | -40 004         |
| Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest                                | -78 627       | -20 850         |
| Muud finantstulud ja -kulud                                           | -1 205 440    | -555 993        |
| <b>Kokku finantstulud ja kulud</b>                                    | <b>67 884</b> | <b>-151 437</b> |

Kommentaar:

Intressitulude (-kulude) positiivset muutust 2014. aastal on mõjutanud aasta varem kontsernist väljunud tütarettevõtete Rotermann City OÜ ja Ulbrokas projekts SIA laenuintresside kulu ära jäämine. Muude finantskulude kasv 2014. aastal tekkis peamiselt intressinõuete allahindamisest.

**Lisa 9. Tulumaks**

|                                                                    | <b>2014</b>     | <b>2013</b>    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Välja kuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaks                 | -26 582         | 720 160        |
| Väljaspool Eestit asuvates ettevõtete kasumilt arvestatud tulumaks | -257 585        | -18 677        |
| <b>Kokku tulumaksukulu</b>                                         | <b>-284 167</b> | <b>701 483</b> |

Kommentaar:

Negatiivne tulumaksukulu 2013. aastal tulenes varem väljakuulutatud dividendide tühistamisest.

**Lisa 10. Nõuded ja ettemaksed**

|                                           | <b>Lisa</b> | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|-------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu                      |             | 1 667 313         | 1 368 710         |
| sh ebatõenäolised (-)                     |             | -15 359           | -32 896           |
| Maksude ettemaksed ja tagasinõuded        | 28          | 434 635           | 915 743           |
| Ettemaksed teenuste eest                  |             | 504 751           | 131 252           |
| Väljastatud laenud ja kapitalirendinõuded | 16          | 17 400 688        | 15 688 626        |
| Muud lühiajalised nõuded                  |             | 6 893 543         | 6 228 801         |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>         |             | <b>26 885 571</b> | <b>24 300 235</b> |

**Lisa 11. Varud**

|                            | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Tooraine ja materjal       | 159 322           | 40 386            |
| Lõpetamata toodang         |                   | 632 250           |
| Kinnisvara arendusobjektid | 19 082 841        | 20 048 510        |
| Valmistoodang              | 138 344           | 175 000           |
| Müügiks ostetud kaubad     | 4 663 459         | 4 739 335         |
| Ettemaksed varude eest     | 37                | 1 211             |
| <b>Kokku varud</b>         | <b>24 044 002</b> | <b>25 636 692</b> |

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. Olulisemad objektid on Rotermanni kvartalis Tallinnas ehitusjärgus olevad elamispinnad ja 2007 soetatud kinnistud Riias. Kinnistute väärtuse hindamisel võetakse arvesse lubatud ehitusõiguse mahtu. Arendusobjektid on reeglina arvel soetusmaksumuses, kuid need hinnatakse alla netorealiseerimisväärtusele, kui viimane on soetusmaksumusest madalam. Aruandeaastal allahindamise vajadust ei tuvastatud. Hinnang on tundlik nii majanduskeskkonna kõikumiste kui arvestusel kasutatud parameetrite (diskontomäärad, rendihindade muutus, eeldatav vakantsuse tase jne) suhtes. Seega võib nende suuruste muutmisel vara väärtus bilansis oluliselt

kõikuda. Võttes arvesse eelpoolmainitud jääb ehitusõiguse väärtuseks orienteeruvalt 274 eurot m<sup>2</sup> kohta. Müügiks rendatavad korterid on kajastatud soetushinnas. Kavandatavad müügihinnad on suuremad kui planeeritav valmistoodangu maksumus, mistõttu allahindamise varudele vajadust korterite puhul ei ole. Kinnisvara arendusobjektide kohta vt ka Lisad 2 ja 7.

Müügiks ostetud kaupade koosseisus on kajastatud US ART OÜ bilansis olevaid kunstiväärtusi summas 4,610 miljonit eurot (2014. aastal 4,610 miljonit eurot).

**Lisa 12. Pikaajalised finantsinvesteeringud**

|                                                 | Lisa | 2014              | 2013              |
|-------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Sidusettevõtete aktsiad või osad                | 14   | 1 201 902         | 1 278 713         |
| Muud aktsiad ja väärtpaberid                    | 15   | 63                | 63                |
| Väljastatud pikaajalised laenud ja kapitalirent | 16   | 8 489 577         | 11 250 304        |
| Muud pikaajalised nõuded                        | 17   | 20 246 845        | 20 627 020        |
| <b>Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud</b> |      | <b>29 938 387</b> | <b>33 156 100</b> |

**Lisa 13. Tütarettevõtete aktsiad ja osad**

| <b>Tütarettevõtte</b>        | <b>Asukoha-<br/>maa</b> | <b>Emaettevõtte<br/>osalusprotsent<br/>31.12.2013</b> | <b>Emaettevõtte<br/>osalusprotsent<br/>31.12.2014</b> | <b>Osalus omav ettevõtte</b> | <b>Võõrandatud<br/>ettevõtte<br/>müügihind</b> | <b>Võõrandamisel<br/>tekkinud kasum/<br/>kahjum</b> | <b>Märkused</b> |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|
| A3 Arendus OÜ                | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | Ahtrimaa OÜ                  |                                                |                                                     |                 |
| Ahtrimaa OÜ                  | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | Rotermann Grupp OÜ           |                                                |                                                     |                 |
| Baltic Biogas OÜ             | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | Ben Energeetika OÜ           |                                                |                                                     |                 |
| Ben Energeetika OÜ           | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | U.S. Invest AS               |                                                |                                                     |                 |
| Biomass OÜ                   | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | Ben Energeetika OÜ           |                                                |                                                     |                 |
| Centra Attisbas Uznemums SIA | Läti                    | 100%                                                  | 100%                                                  | Pils Investment SIA          |                                                |                                                     |                 |
| Digismart Arendus OÜ         | Eesti                   |                                                       | 100%                                                  | Seif Invest OÜ               |                                                |                                                     | asutatud 2014   |
| Dollimar Invest OÜ           | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | Rotermann Grupp OÜ           |                                                |                                                     |                 |
| ESS Kinnisvara OÜ            | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | U.S. Invest AS               |                                                |                                                     |                 |
| FB Baltic Holding OÜ         | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | U.S. Invest AS               |                                                |                                                     |                 |
| Gastorfa OÜ                  | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | Rotermann Grupp OÜ           |                                                |                                                     |                 |
| IKHOR Investeeringud OÜ      | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | U.S. Invest AS               |                                                |                                                     |                 |
| Karell Kiirabi AS            | Eesti                   | 100%                                                  | 70%                                                   | U.S. Invest AS               | 25 800                                         | 24 170                                              |                 |
| Mident OÜ                    | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | Ahtrimaa OÜ                  |                                                |                                                     |                 |
| Nevelux OÜ                   | Eesti                   | 100%                                                  | 100%                                                  | Rotermann Grupp OÜ           |                                                |                                                     |                 |



| Tütarettevõtte                | Asukoha-<br>maa | Emaettevõtte<br>osalusprotsent<br>31.12.2013 | Emaettevõtte<br>osalusprotsent<br>31.12.2014 | Osalust omav ettevõtte | Võõrandatud<br>ettevõtte<br>müügihind | Võõrandamisel<br>tekkinud kasum/<br>kahjum | Märkused        |
|-------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| Novõi Dom OOO                 | Venemaa         | 75%                                          | 65%                                          | Seif Invest OÜ         | 22                                    | -20 555                                    |                 |
| Pils Investment SIA           | Läti            | 100%                                         | 100%                                         | Rotermann Latvia SIA   |                                       |                                            |                 |
| Projekts DM SIA               | Läti            | 100%                                         | 100%                                         | Pils Investment SIA    |                                       |                                            |                 |
| Põlva Biogaas OÜ              | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | Baltic Biogas OÜ       |                                       |                                            |                 |
| RC Kinnisvara OÜ              | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | Rotermann Grupp OÜ     |                                       |                                            |                 |
| R6 Arendus OÜ                 | Eesti           |                                              | 100%                                         | Rotermann Grupp OÜ     |                                       |                                            | asutatud 2014   |
| Rotermann Grupp OÜ            | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | U.S. Invest AS         |                                       |                                            |                 |
| Rotermann Latvia SIA          | Läti            | 100%                                         | 100%                                         | U.S. Invest AS         |                                       |                                            |                 |
| Rukkiveski Arendus OÜ         | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | Rotermann Grupp OÜ     |                                       |                                            |                 |
| Seif Invest OÜ                | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | U.S. Invest AS         |                                       |                                            |                 |
| Tallinna Biojäätmekäitlust OÜ | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | Baltic Biogas OÜ       |                                       |                                            |                 |
| Tallinna Prügilagastus OÜ     | Eesti           | 72%                                          | 72%                                          | Baltic Biogas OÜ       |                                       |                                            |                 |
| Tartu Biogaas OÜ              | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | Baltic Biogas OÜ       |                                       |                                            |                 |
| Tondi Tennisekeskus OÜ        | Eesti           | 93%                                          | 89%                                          | U.S. Invest AS         | 300 000                               | 203 252                                    |                 |
| U.S. Invest Services OÜ       | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | U.S. Invest AS         |                                       |                                            |                 |
| U.S. Securities Holding OÜ    | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | U.S. Invest AS         |                                       |                                            |                 |
| US ART OÜ                     | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | U.S. Invest AS         |                                       |                                            |                 |
| US Invest Holding AG          | Šveits          | 100%                                         | 100%                                         | Seif Invest OÜ         |                                       | -36                                        | likvideerimisel |
| Vivatex Holding OÜ            | Eesti           | 100%                                         | 100%                                         | U.S. Invest AS         |                                       |                                            |                 |
| KOKKU                         |                 |                                              |                                              |                        | 325 822                               | 206 831                                    |                 |

Kommentaar:

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna ja konsolideerimata bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kaudselt (läbi teiste tütarettevõtete) omatavate tütarettevõtjate puhul on avaldatud neid vahetult omava ettevõtte osalusprotsent. Äriühendusi 2014. aastal ei toimunud.

Bilansipäeva järgselt on müüdud Dollimar Invest OÜ ja Novõi Dom OOO osalused.

**Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad**

| Ettevõtte             | Asukoha-<br>maa | Inves-<br>teering<br>bilansis<br>31.12.2013 | Müügid<br>(müügi-<br>hinnas) ja<br>ümberklassi-<br>fitseerimine<br>2014 (-) | Müügist<br>saadud<br>kasum/<br>kahjum | Soetused,<br>kapitali<br>laien-<br>damine<br>2014 | Kapitali-<br>osaluse<br>kasum/<br>kahjum<br>2014 | Firma-<br>väärtuse<br>amorti-<br>satsioon<br>2014 | Realisee-<br>rumata<br>kursivahe | Inves-<br>teering<br>bilansis<br>31.12.2014 | s.h.<br>firma-<br>väärtus | Emaette-<br>võtte osalus-<br>protsent<br>31.12.2014 | märkused         |
|-----------------------|-----------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|
| Audentes AS           | Eesti           | 339 867                                     |                                                                             |                                       |                                                   | -83 983                                          |                                                   |                                  | 255 884                                     |                           | 32%                                                 |                  |
| Evernord OÜ           | Eesti           | 184 733                                     |                                                                             |                                       |                                                   | 3 728                                            |                                                   |                                  | 188 461                                     |                           | 33%                                                 |                  |
| Brevard OÜ            | Eesti           | 3 108                                       |                                                                             |                                       |                                                   |                                                  |                                                   |                                  | 3 108                                       |                           | 32%                                                 |                  |
| Stigu Maja OÜ         | Eesti           | 1 000                                       |                                                                             |                                       |                                                   |                                                  |                                                   |                                  | 1 000                                       |                           | 40%                                                 |                  |
| USS Ukraina OOO       | Ukraina         | 214 136                                     |                                                                             |                                       |                                                   | -14 928                                          |                                                   |                                  | 199 208                                     |                           | 20%                                                 |                  |
| Juura OÜ              | Eesti           | 42 492                                      |                                                                             |                                       |                                                   | -7 956                                           |                                                   |                                  | 34 536                                      |                           | 43%                                                 |                  |
| Biogaas OÜ            | Eesti           | 846                                         | -797                                                                        | -49                                   |                                                   |                                                  |                                                   |                                  |                                             |                           |                                                     | võõrandatud 2014 |
| Aravete Biogaas OÜ    | Eesti           | 626 878                                     |                                                                             |                                       |                                                   | -107 173                                         |                                                   |                                  | 519 705                                     |                           | 50%                                                 |                  |
| Torma Biogaas OÜ      | Eesti           |                                             |                                                                             |                                       |                                                   |                                                  |                                                   |                                  |                                             |                           | 20%                                                 | likvideerimisel  |
| <b>Kontsern kokku</b> |                 | <b>1 413 060</b>                            | <b>-797</b>                                                                 | <b>-49</b>                            |                                                   | <b>-210 312</b>                                  |                                                   |                                  | <b>1 201 902</b>                            |                           |                                                     |                  |

Kommentaar:

Sidusettevõtete aktsiad ja osad on kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus (vt ka Lisa 12).

**Lisa 15. Muud aktsiad ja väärtpaberid**

| Ettevõtte nimetus                                               | Lisa | AS Rocca al<br>Mare Suurhall | Kokku     |
|-----------------------------------------------------------------|------|------------------------------|-----------|
| <b>Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2013</b> |      | <b>63</b>                    | <b>63</b> |
| <b>Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2014</b> | 12   | <b>63</b>                    | <b>63</b> |

## Lisa 16. Väljastatud laenud

| Antud laenud                                                 | Saldo alus-<br>valuutas<br>31.12.2013 | kurss<br>31.12.2013 | Saldo EUR<br>31.12.2013 | muutus alus-<br>valuutas 2014 | Saldo alus-<br>valuutas<br>31.12.2014 | kurss<br>31.12.2014 | Saldo EUR<br>31.12.2014 | sh 2015.a.<br>tasumisele<br>kuuluv osa<br>EUR | sh pikaajaline<br>osa EUR |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| <u>(a) valuutaposisioonide lõikes</u>                        |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     |                         |                                               |                           |
| EUR                                                          | 26 771 470                            | 1,0000              | 26 771 470              | -881 204                      | 25 890 265                            | 1,0000              | 25 890 265              | 17 400 688                                    | 8 489 577                 |
| RUB                                                          | 6 604 068                             | 45,3246             | 145 706                 | -6 604 068                    |                                       | 0,0138              |                         |                                               |                           |
| USD                                                          | 30 000                                | 1,3791              | 21 753                  | -30 000                       |                                       | 0,8237              |                         |                                               |                           |
| Kokku                                                        |                                       |                     | 26 938 930              |                               |                                       |                     | 25 890 265              | 17 400 688                                    | 8 489 577                 |
| <u>(b) saajate lõikes</u>                                    |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     |                         |                                               |                           |
| - sidusettevõtetele                                          |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 1 894 777               |                                               | 1 894 777                 |
| - eraisikutele                                               |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 3 362 000               | 3 362 000                                     |                           |
| - muud juriidilised isikud                                   |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 20 633 488              | 14 038 688                                    | 6 594 800                 |
| Kokku                                                        |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 25 890 265              | 17 400 688                                    | 8 489 577                 |
| <u>(c) intressimäärade lõikes*</u>                           |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     |                         |                                               |                           |
| - intressimääraga 0-5%                                       |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 14 063 989              | 7 483 989                                     | 6 580 000                 |
| - intressimääraga 5% - 10%                                   |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 11 595 477              | 9 916 699                                     | 1 678 778                 |
| - intressimääraga üle 10%                                    |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 230 800                 |                                               | 230 800                   |
| Kokku                                                        |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 25 890 265              | 17 400 688                                    | 8 489 577                 |
| <u>(d) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u> |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     |                         |                                               |                           |
| - kuni 1 aasta                                               |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 17 400 688              | 17 400 688                                    |                           |
| - 1 kuni 3 aastat                                            |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 8 216 108               |                                               | 8 216 108                 |
| - rohkem kui 3 aastat                                        |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 273 469                 |                                               | 273 469                   |
| Kokku                                                        |                                       |                     |                         |                               |                                       |                     | 25 890 265              | 17 400 688                                    | 8 489 577                 |

\* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2014 seisuga - 0,171% (<http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html>)

## Kommentaar:

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

## Lisa 17. Muud pikaajalised nõuded

| Muud pikaajalised nõuded                         | Saldo alus- |            | Saldo EUR  | muutus alus-  | Saldo alus- |            | Saldo EUR  | sh 2015.a. |                |
|--------------------------------------------------|-------------|------------|------------|---------------|-------------|------------|------------|------------|----------------|
|                                                  | valuutas    | kurss      |            | valuutas 2014 | valuutas    | kurss      |            | kuuluv osa | sh pikaajaline |
|                                                  | 31.12.2013  | 31.12.2013 | 31.12.2013 |               | 31.12.2014  | 31.12.2014 | 31.12.2014 | EUR        | osa EUR        |
| <u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>           |             |            |            |               |             |            |            |            |                |
| EUR                                              | 25 204 715  | 1,0000     | 25 204 715 | -369 626      | 24 835 089  | 1,0000     | 24 835 090 | 4 588 245  | 20 246 845     |
| Kokku                                            |             |            | 25 204 715 |               |             |            | 24 835 090 | 4 588 245  | 20 246 845     |
| <u>(b) nõude liikide lõikes</u>                  |             |            |            |               |             |            |            |            |                |
| - sidusettevõtetele                              |             |            | 183 841    |               |             |            | 340 197    |            | 340 197        |
| - teenuste kontsessioonilepingud (vt ka Lisa 34) |             |            | 24 490 003 |               |             |            | 23 751 162 | 4 588 245  | 19 162 917     |
| - muud pikaajalised nõuded                       |             |            | 530 871    |               |             |            | 743 731    |            | 743 731        |
| Kokku                                            |             |            | 25 204 715 |               |             |            | 24 835 090 | 4 588 245  | 20 246 845     |

## Kommentaar

Muude pikaajaliste nõuete pikaajalisi (üle 12 kuu) osasid kajastatakse bilansis pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus (vt ka Lisa 12). Teenuste kontsessioonilepingutest tulenevate nõuete suurus on arvestatud sisemise intressimääraga 11-15%. Muud vähemolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.

## Lisa 18. Materiaalne põhivara

|                                                 | Maa ja<br>Ehitised | Masinad ja<br>seadmed | Muu<br>materiaalne<br>põhivara | Kokku             |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2013                       | 17 697 995         | 3 477 501             | 608 601                        | 21 784 097        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2013 (-)              | -2 941 372         | -1 315 157            | -179 221                       | -4 435 750        |
| Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest | 1 146 067          |                       | 4 781 638                      | 5 927 705         |
| <b>Kokku materiaalne põhivara 31.12.2013</b>    | <b>15 902 690</b>  | <b>2 162 344</b>      | <b>5 211 018</b>               | <b>23 276 052</b> |
| <b>Soetusmaksumus</b>                           |                    |                       |                                |                   |
| Saldo 1. jaanuaril 2014                         | 17 697 995         | 3 477 501             | 608 601                        | 21 784 097        |
| Soetamine ja parendamine                        |                    | 1 454 441             | 603 163                        | 2 057 604         |
| Ümberklassifitseerimine                         | 4 106 287          | 2 498 506             | -485 169                       | 6 119 624         |
| Müük (-)                                        |                    | -14 088               | -40 000                        | -54 088           |
| Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)            | 16 188             |                       | -3 591                         | 12 597            |
| Valuutakursside muutuste mõju                   |                    | -426 039              |                                | -426 039          |
| <b>Saldo 31. detsembril 2014</b>                | <b>21 820 470</b>  | <b>6 990 321</b>      | <b>683 004</b>                 | <b>29 493 796</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum (-)</b>                  |                    |                       |                                |                   |
| Saldo 1. jaanuaril 2014                         | -2 941 372         | -1 315 157            | -179 221                       | -4 435 750        |
| Majandusaasta kulum                             | -684 020           | -530 108              | -118 200                       | -1 332 328        |
| Ümberklassifitseerimine                         |                    | -3 215                | 3 215                          |                   |
| Müüdud põhivara kulum (+)                       |                    | 5 628                 | 8 250                          | 13 878            |
| Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)            |                    | 136 090               | 3 590                          | 139 680           |
| Valuutakursside muutuste mõju                   |                    | 222 706               |                                | 222 706           |
| <b>Saldo 31. detsembril 2014</b>                | <b>-3 625 392</b>  | <b>-1 484 056</b>     | <b>-282 366</b>                | <b>-5 391 815</b> |
| <b>Jääkmaksumus</b>                             |                    |                       |                                |                   |
| 1. jaanuaril 2014                               | 14 756 623         | 2 162 344             | 429 380                        | 17 348 347        |
| 31. detsembril 2014                             | 18 195 078         | 5 506 265             | 400 638                        | 24 101 981        |
| Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest | 14 985             |                       | 36 955                         | 51 940            |
| <b>Kokku materiaalne põhivara 31.12.2014</b>    | <b>18 210 063</b>  | <b>5 506 265</b>      | <b>437 593</b>                 | <b>24 153 921</b> |

Kommentaar:

Materiaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

**Lisa 19. Immateriaalne põhivara**

|                                                | <b>Firma-<br/>väärtus</b> | <b>Patendid,<br/>litsentsid,<br/>kauba-<br/>märgid</b> | <b>Tarkvara</b> | <b>Muu<br/>immate-<br/>riaalne<br/>põhivara</b> | <b>Kokku</b>   |
|------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| Soetusmaksumus 31.12.2013                      | 237 811                   | 2 105                                                  | 6 919           | 2 457                                           | 249 292        |
| Akumuleeritud kulum 31.12.2013 (-)             | -14 927                   | -146                                                   | -1 912          | -2 457                                          | -19 442        |
| <b>Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2013</b> | <b>222 884</b>            | <b>1 960</b>                                           | <b>5 007</b>    |                                                 | <b>229 851</b> |
| <b>Soetusmaksumus</b>                          |                           |                                                        |                 |                                                 |                |
| Saldo 1. jaanuaril 2014                        | 237 811                   | 2 105                                                  | 6 919           | 2 457                                           | 249 292        |
| Soetamine ja parendamine                       |                           |                                                        | 135             |                                                 | 135            |
| Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)           | -169 691                  |                                                        |                 |                                                 | -169 691       |
| Valuutakursside muutuste mõju                  |                           | -381                                                   |                 |                                                 | -381           |
| <b>Saldo 31. detsembril 2014</b>               | <b>68 120</b>             | <b>1 725</b>                                           | <b>7 054</b>    | <b>2 457</b>                                    | <b>79 355</b>  |
| <b>Akumuleeritud kulum (-)</b>                 |                           |                                                        |                 |                                                 |                |
| Saldo 1. jaanuaril 2014                        | -14 927                   | -146                                                   | -1 912          | -2 457                                          | -19 442        |
| Majandusaasta kulum                            | -14 928                   | -105                                                   | -690            |                                                 | -15 723        |
| Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)           | 29 855                    |                                                        |                 |                                                 | 29 855         |
| Valuutakursside muutuste mõju                  |                           | 82                                                     |                 |                                                 | 82             |
| <b>Saldo 31. detsembril 2014</b>               |                           | <b>-169</b>                                            | <b>-2 602</b>   | <b>-2 457</b>                                   | <b>-5 228</b>  |
| <b>Jääkmaksumus</b>                            |                           |                                                        |                 |                                                 |                |
| 1. jaanuaril 2014                              | 222 884                   | 1 960                                                  | 5 007           |                                                 | 229 851        |
| 31. detsembril 2014                            | 68 120                    | 1 555                                                  | 4 452           |                                                 | 74 127         |
| <b>Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2014</b> | <b>68 120</b>             | <b>1 555</b>                                           | <b>4 452</b>    |                                                 | <b>74 127</b>  |

Kommentaar:

Immateriaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

**Lisa 20. Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                                        | <b>Õiglane<br/>väärtus</b> | <b>Soetus-<br/>maksumus</b> | <b>Kokku</b>      |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <b>Saldo 31.12.2012</b>                                                | <b>58 316 533</b>          |                             | <b>58 316 533</b> |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul                                   | 60 000                     |                             | 60 000            |
| Lisandumised/vähenedused äriühenduste kaudu                            | -23 363 728                |                             | -23 363 728       |
| Müügid (-)                                                             | -1 850 000                 |                             | -1 850 000        |
| Kasumid/kahjumid ümberhindlustest                                      | -387 081                   |                             | -387 081          |
| Ümberklassifitseerimine põhivarast või kinnisvara arendusobjektidest   | 148 969                    |                             | 148 969           |
| Valuutakursside muutuste mõju                                          | -39 726                    |                             | -39 726           |
| <b>Saldo 31.12.2013</b>                                                | <b>32 884 966</b>          |                             | <b>32 884 966</b> |
| Müügid (-)                                                             | -3 370 000                 |                             | -3 370 000        |
| Kasumid/kahjumid ümberhindlustest                                      | 531 964                    |                             | 531 964           |
| Ümberklassifitseerimine põhivarast või kinnisvara arendusobjektidest   | 7 548 169                  |                             | 7 548 169         |
| Arvestuspõhimõtte muutus (õiglane väärtus / soetsmaksumus)             | -12 087 000                | 12 087 000                  |                   |
| <b>Saldo 31.12.2014</b>                                                | <b>25 508 099</b>          | <b>12 087 000</b>           | <b>37 595 099</b> |
|                                                                        | <b>Lisa</b>                | <b>2014</b>                 | <b>2013</b>       |
| Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu                           |                            | 643 294                     | 3 288 531         |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa |                            | 154 232                     | 286 058           |
| Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus      | 33                         | 36 334 035                  | 32 421 462        |

Kommentaar:

Aruandes kajastatud varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud väliseid eksperte. Ekspert hinnangutes on rendiobjektide puhul kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit ja ehitusõigusega kinnistute puhul võrdlusmeetodit. Kasutatud diskontomäärad jäävad vahemikku 9,5-10%, kapitalisatsioonimäärad 7-8% ja tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 2-2,5% aastas. Vakantsus jääb vahemikku 5-50%. Objektide ehitusõiguste väärtused jäävad vahemikku 51-185 euro/m².

Soetsmaksumuse meetodil on kajastatud A3 Arendus OÜ-le kuuluv kinnistu (maa) Ahtri tn 3 Tallinnas. Tegemist on suure ja mahuka projektiga, mille kohta puuduvad võrdlustehinguid. Seetõttu ei olnud võimalik turuväärtust usaldusväärselt hinnata ja hinnangut ei antud. Indikatsioone võimaliku väärtuse languse osas juhtkond ei tuvastanud. Väärtuse testimisel tugines juhtkond 2012. a. koostatud välisele eksperthinnangule. Täiendavalt kontrolliti väärtust tulevaste perioodide tulusid ja kulusid hinnates ning diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Kasumid/kahjumid kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest vt. ka Lisad 2 ja 7.

**Lisa 21. Laenukohustused**

|                                                |             | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lühiajalised laenud ja võlakirjad</b>       | <b>Lisa</b> |                   |                   |
| Arvelduskrediit                                |             | 510 251           | 758 972           |
| Lühiajalised laenud ja võlakirjad              | 24          | 15 752 235        | 12 395 213        |
| Pikaajaliste laenude lühiajalised osad         | 24          | 3 604 946         | 3 315 043         |
| Kapitalirendikohustuste lühiajaline osa        | 22          | 468 385           | 233 398           |
| Konverteeritavad võlakohustused                |             | 80                |                   |
| <b>Kokku lühiajalised laenud ja võlakirjad</b> |             | <b>20 335 897</b> | <b>16 702 627</b> |
| <b>Pikaajalised laenukohustused</b>            | <b>Lisa</b> | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
| Pikaajalised laenud ja võlakirjad              | 24          | 59 028 718        | 63 776 853        |
| Kapitalirendikohustused                        | 22          | 1 426 693         | 558 265           |
| <b>Kokku pikaajalised laenukohustused</b>      |             | <b>60 455 411</b> | <b>64 335 118</b> |

**Lisa 22. Kapitalirent**

|                                                                                                                                                                       |             |            |            |             |            |            | sh 2015.a. |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|
| Kapitalirendi                                                                                                                                                         | Saldo alus- |            |            | Saldo alus- |            |            | tasumisele |             |
| Kohustused                                                                                                                                                            | valuutas    | kurss      | Saldo EUR  | valuutas    | kurss      | Saldo EUR  | kuuluv osa | pikaajaline |
|                                                                                                                                                                       | 31.12.2013  | 31.12.2013 | 31.12.2013 | 31.12.2014  | 31.12.2014 | 31.12.2014 | EUR        | osa EUR     |
| (a) valuutaposisioonide lõikes                                                                                                                                        |             |            |            |             |            |            |            |             |
| EUR                                                                                                                                                                   | 594 899     | 1,0000     | 594 899    | 1 577 834   | 1,0000     | 1 577 834  | 336 715    | 1 241 119   |
| RUB                                                                                                                                                                   | 8 918 216   | 0,0221     | 196 763    | 22 948 486  | 0,0138     | 317 244    | 131 670    | 185 574     |
| Kokku                                                                                                                                                                 |             |            | 791 662    |             |            | 1 895 078  | 468 385    | 1 426 693   |
| (b) intressimäärade lõikes*                                                                                                                                           |             |            |            |             |            |            |            |             |
| - intressimääraga 0-5%                                                                                                                                                |             |            | 594 899    |             |            | 1 577 834  | 336 715    | 1 241 119   |
| - intressimääraga üle 10%                                                                                                                                             |             |            | 196 763    |             |            | 317 244    | 131 670    | 185 574     |
| Kokku                                                                                                                                                                 |             |            | 791 662    |             |            | 1 895 078  | 468 385    | 1 426 693   |
| (c) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)                                                                                                                 |             |            |            |             |            |            |            |             |
| - 1 kuni 3 aastat                                                                                                                                                     |             |            | 196 763    |             |            | 614 615    | 180 747    | 433 868     |
| - rohkem kui 3 aastat                                                                                                                                                 |             |            | 594 899    |             |            | 1 280 463  | 287 638    | 992 825     |
| Kokku                                                                                                                                                                 |             |            | 791 662    |             |            | 1 895 078  | 468 385    | 1 426 693   |
| * Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2014 seisuga - 0,171%<br>(http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html) |             |            |            |             |            |            |            |             |

\* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2014 seisuga - 0,171%

(<http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html>)

Kommentaar: vt ka Lisa 21.

| Kapitalirendile võetud varade väärtus bilansis | 2014             | 2013           |
|------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)        | 2 420 386        | 1 159 846      |
| Kulum (-)                                      | -491 768         | -350 218       |
| <b>Kokku</b>                                   | <b>1 928 619</b> | <b>809 628</b> |

**Lisa 23. Kasutusrent**

| Kasutusrendile võetud vara                              | Kinnisvara | Masinad ja seadmed | Muud       | Kokku      |
|---------------------------------------------------------|------------|--------------------|------------|------------|
| Kajastatud rendikulu 2014                               | 267 867    | 92 413             | 10 973     | 371 253    |
| Kajastatud rendikulu 2013                               | 135 867    | 73 515             | 11 948     | 221 330    |
|                                                         |            |                    |            |            |
| Kasutusrendile antud vara                               | Kinnisvara | Masinad ja seadmed | Muud       | Kokku      |
| Rendileantud varade bilansiline jääkmaksumus 31.12.2013 | 18 811 720 |                    |            | 18 811 720 |
| Rendileantud varade bilansiline jääkmaksumus 31.12.2014 | 13 376 767 |                    | 12 087 000 | 25 463 767 |
| Kajastatud renditulu 2014                               | 1 192 094  | 4 910              | 113 848    | 1 310 852  |
| Kajastatud renditulu 2013                               | 3 401 521  | 9 929              |            | 3 411 450  |



**Lisa 24. Laenud ja võlakirjad**

|                                                                                                                                                                                                                                          | Saldo alus-<br>valuutas | kurss      | Saldo EUR  | muutus alus-<br>valuutas 2014 | Saldo alus-<br>valuutas | kurss      | Saldo EUR  | sh 2015.a.<br>tasumisele<br>kuuluv osa<br>EUR | sh pikaajaline<br>osa EUR |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------|-------------------------------|-------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------|---------------------------|
| Laenud ja võlakirjad                                                                                                                                                                                                                     | 31.12.2013              | 31.12.2013 | 31.12.2013 |                               | 31.12.2014              | 31.12.2014 | 31.12.2014 |                                               |                           |
| <u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>                                                                                                                                                                                                   |                         |            |            |                               |                         |            |            |                                               |                           |
| EUR                                                                                                                                                                                                                                      | 79 487 110              | 1,0000     | 79 487 110 | -1 101 131                    | 78 385 979              | 1,00000    | 78 385 979 | 19 357 261                                    | 59 028 718                |
| Kokku                                                                                                                                                                                                                                    |                         |            | 79 487 110 |                               |                         |            | 78 385 979 | 19 357 261                                    | 59 028 718                |
| <u>(b) intressimäärade lõikes*</u>                                                                                                                                                                                                       |                         |            |            |                               |                         |            |            |                                               |                           |
| - intressimääraga 0-5%                                                                                                                                                                                                                   |                         |            | 64 657 372 |                               |                         |            | 63 577 844 | 17 335 720                                    | 46 242 124                |
| - intressimääraga 5% - 10%                                                                                                                                                                                                               |                         |            | 14 829 738 |                               |                         |            | 12 808 135 | 21 541                                        | 12 786 594                |
| - intressimääraga üle 10%                                                                                                                                                                                                                |                         |            |            |                               |                         |            | 2 000 000  | 2 000 000                                     |                           |
| Kokku                                                                                                                                                                                                                                    |                         |            | 79 487 110 |                               |                         |            | 78 385 979 | 19 357 261                                    | 59 028 718                |
| <u>(c) lõpptähtaegade lõikes</u>                                                                                                                                                                                                         |                         |            |            |                               |                         |            |            |                                               |                           |
| - kuni 1 aasta                                                                                                                                                                                                                           |                         |            | 13 138 750 |                               |                         |            | 17 545 066 | 17 545 066                                    |                           |
| - 1 kuni 3 aastat                                                                                                                                                                                                                        |                         |            | 23 461 277 |                               |                         |            | 26 399 509 | 481 731                                       | 25 917 778                |
| - rohkem kui 3 aastat                                                                                                                                                                                                                    |                         |            | 42 887 083 |                               |                         |            | 34 441 404 | 1 330 465                                     | 33 110 940                |
| Kokku                                                                                                                                                                                                                                    |                         |            | 79 487 110 |                               |                         |            | 78 385 979 | 19 357 261                                    | 59 028 718                |
| * Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2014 seisuga - 0,171% ( <a href="http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html">http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html</a> ) |                         |            |            |                               |                         |            |            |                                               |                           |

**Kommentaar:**

Laenukohustuste lühiajalisi (alla 12 kuu) osasid kajastatakse bilansis lühiajaliste kohustuste, pikaajalisi osasid aga pikaajaliste kohustuste koosseisus (vt ka Lisa 21).

Ülevaade laenude tagatiseks panditud varadest on esitatud Lisas 33.

**Lisa 25. Muud pikaajalised kohustused**

| <b>Muud pikaajalised<br/>kohustused</b>                      | <b>Saldo alus-<br/>valuutas<br/>31.12.2013</b> | <b>kurss<br/>31.12.2013</b> | <b>Saldo EUR<br/>31.12.2013</b> | <b>muutus alus-<br/>valuutas<br/>2014</b> | <b>Saldo alus-<br/>valuutas<br/>31.12.2014</b> | <b>kurss<br/>31.12.2014</b> | <b>Saldo EUR<br/>31.12.2014</b> | <b>sh pikaajaline<br/>osa EUR</b> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| <u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>                       |                                                |                             |                                 |                                           |                                                |                             |                                 |                                   |
| EUR                                                          | 218 644                                        | 1,0000                      | 218 644                         | 1 041 230                                 | 1 259 874                                      | 1,0000                      | 1 259 874                       | 1 214 727                         |
| Kokku                                                        |                                                |                             | 218 644                         |                                           |                                                |                             | 1 259 874                       | 1 214 727                         |
| <u>(b) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u> |                                                |                             |                                 |                                           |                                                |                             |                                 |                                   |
| - kuni 1 aasta                                               |                                                |                             | 65 147                          |                                           |                                                |                             | 45 147                          |                                   |
| - 1 kuni 3 aastat                                            |                                                |                             | 53 520                          |                                           |                                                |                             | 534 996                         | 534 996                           |
| - üle 3 aasta                                                |                                                |                             | 99 977                          |                                           |                                                |                             | 679 731                         | 679 731                           |
| Kokku                                                        |                                                |                             | 218 644                         |                                           |                                                |                             | 1 259 874                       | 1 214 727                         |

Kommentaar:

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

**Lisa 26. Võlad ja ettemaksed**

|                                  | Lisa | 2014             | 2013             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                |      | 3 183 866        | 2 785 785        |
| Võlad töövõtjatele               | 27   | 396 071          | 218 768          |
| Maksuvõlad                       | 28   | 1 575 273        | 1 053 519        |
| Muud võlad                       |      | 1 476 368        | 2 391 580        |
| Saadud ettemaksed                |      | 627 129          | 315 728          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> |      | <b>7 258 707</b> | <b>6 765 380</b> |

**Lisa 27. Võlgnevus töövõtjatele**

|                               | Lisa | 2014           | 2013           |
|-------------------------------|------|----------------|----------------|
| Väljamaksmata töötasud        |      | 280 399        | 141 053        |
| Puhkusetasukohustused         |      | 115 462        | 77 715         |
| Muud kohustused töötajate ees |      | 210            |                |
| <b>Kokku</b>                  | 26   | <b>396 071</b> | <b>218 768</b> |

**Lisa 28. Maksud**

| <b>Maksude ettemaksed</b> | Lisa | 2014             | 2013             |
|---------------------------|------|------------------|------------------|
| <u>Maksuliik</u>          |      |                  |                  |
| Käibemaks                 |      | 416 819          | 915 412          |
| Üksikisiku tulumaks       |      | 323              | 322              |
| Sotsiaalmaks              |      | 1 591            |                  |
| Töötuskindlustusmaks      |      | 8                | 9                |
| Muud maksud               |      | 15 893           |                  |
| <b>Kokku</b>              | 10   | <b>434 635</b>   | <b>915 742</b>   |
| <br><b>Maksuvõlad</b>     |      |                  |                  |
| <u>Maksuliik</u>          |      |                  |                  |
| Ettevõtte tulumaks        |      | 448 580          | 292 902          |
| Käibemaks                 |      | 770 883          | 535 131          |
| Üksikisiku tulumaks       |      | 117 117          | 106 940          |
| Sotsiaalmaks              |      | 210 929          | 102 998          |
| Töötuskindlustusmaks      |      | 15 721           | 7 794            |
| Erisoodustuse tulumaks    |      | 964              | 460              |
| Kogumispension            |      | 10 969           | 4 947            |
| Müügimaks                 |      | 110              |                  |
| Muud maksud               |      |                  | 2 347            |
| <b>Kokku</b>              | 26   | <b>1 575 273</b> | <b>1 053 519</b> |

**Lisa 29. Sihtfinantseerimine**

| <b>Tuluks arvestatud sihtfinantseerimise<br/>summad toetuse andjate lõikes</b> | <b>2014</b>      | <b>2013</b>      |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ettevõtluse Arendamise Sihtasutus (EAS)                                        |                  | 783 102          |
| Tallinna Linnavalitsus                                                         | 988 900          | 1 235 015        |
| Tallinna Terviseamet                                                           | 32 181           |                  |
| SA Keskkonnainvesteeringute Keskus                                             | 1 597 791        | 1 519 443        |
| <b>Kokku</b>                                                                   | <b>2 618 872</b> | <b>3 537 560</b> |

Kommentaar:

Sihtfinantseerimisena on kajastatud Terviseameti poolt Karell Kiirabi AS-le eraldatud vahendid uute kiirabibrigaadide moodustamiseks ja varustuse ning töövahendite soetamiseks. Samuti on siin kajastatud Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse Tondi Tennisekeskus OÜ-le laekunud summad investeeringuteks tennisekeskuse ehitusel, Tallinna Linnavalitsusest laekunud summad laste tennisehalli, riietusruumide ja taastuskeskuse rajamiseks ning Tartu Biogaas OÜ poolt rajatava biojäätmel põhineva koostootmisjaama finantseerimine SA Keskkonnainvesteeringute Keskus poolt.

**Lisa 30. Eraldised**

|                                        | <b>2014</b>  | <b>2013</b>   |
|----------------------------------------|--------------|---------------|
| Eraldised vaidlusalusteks kohustusteks | 5 667        | 22 388        |
| <b>Kokku</b>                           | <b>5 667</b> | <b>22 388</b> |

**Lisa 31. Aktsiakapital**

Aktsiakapitali suuruseks on 11 695 831 eurot, mis jaguneb 11 695 831 aktsiaks nimiväärtusega 1 euro.

**Lisa 32. Tingimuslikud kohustused**

| <b>Alusvaluuta</b> | <b>Saldo alus-<br/>valuutas<br/>31.12.2014</b> | <b>Saldo EUR<br/>31.12.2014</b> | <b>Saldo alus-<br/>valuutas<br/>31.12.2013</b> | <b>Saldo EUR<br/>31.12.2013</b> |
|--------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|
| EUR                | 2 078 085                                      | 2 078 085                       | 2 134 377                                      | 2 134 377                       |
| <b>Kokku</b>       |                                                | <b>2 078 085</b>                |                                                | <b>2 134 377</b>                |

Kommentaar:

Lisas toodud käendused ja garantiid ei ole juhatuse hinnangul tõenäoliselt realiseeruvad ja kajastatakse bilansiväliselt. Lisaks tabelis esitatud andmetele on U.S. Invest AS käendanud ja garanteerinud pankadele ja teistele osapooltele tütarettevõtete laenukohustusi (mis on bilansis juba kohustusena kajastatud) kokku 24 044 173 (2013. aastal 34 249 442) euro väärtuses.

**Tulumaks**

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga moodustas 37 093 084 (2013. aastal 33 392 135) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 7 418 617 (2013. aastal 7 012 348) eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 29 674 467 (2013. aastal 26 379 787) eurot.

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

**Lisa 33. Laenude tagatised ja panditud varad**

| <b>Vara kirjeldus</b>               | <b>Lisa</b> | <b>Panditud vara<br/>bilansiline<br/>väärtus EUR<br/>31.12.2014</b> | <b>Panditud vara<br/>bilansiline<br/>väärtus EUR<br/>31.12.2013</b> |
|-------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Kinnisvarainvesteeringud            | 20          | 36 334 035                                                          | 32 421 462                                                          |
| Muud kinnisasjad, hooned ja maa     |             | 37 765 520                                                          | 36 537 803                                                          |
| Kommertspant ja muud panditud varad |             | 4 335 047                                                           | 5 562 000                                                           |
| <b>Kokku</b>                        |             | <b>78 434 602</b>                                                   | <b>74 521 265</b>                                                   |

**Lisa 34. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine**

Kajastamise aluseks on Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõiguse võlaõiguslikud müügilepingud ja pikaajalised üürilepingud, millega kohustuti täielikult rekonstrueerima 5 Tallinna kooli ja osutama kinnisvarahaldusega ning remondiga seotud teenuseid nendel objektidel kuni 2036. aastani. Lepingute analüüsi põhjal kajastati nõudeõigust teenuste eest finantsvarana selle lühiajalises osas bilansireal „Nõuded ja ettemaksud” ja pikaajalises osas real „pikaajalised nõuded”. Kuna laekumine osutatud teenuste eest Tallinna Linnalt toimub pikema ajaperioodi möödudes, rakendatakse nõuete arvestamisel ja intressitulu kajastamisel sisemise intressimäära meetodit. Vastavalt juhendile kajastati ehitus- ja hooldusteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi samas perioodis ärikuludena, lähtudes valmidusastme meetodist.

| <b>Osutatav teenus</b>                              | <b>2014</b>  |              | <b>2013</b>  |                   |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|
|                                                     | <b>Kulud</b> | <b>Tulud</b> | <b>Kulud</b> | <b>Tulud</b>      |
| Ehitus- ja hooldusteenused                          | 471 955      | 1 144 977    | 532 804      | 1 113 036         |
| Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär) |              | 2 693 877    |              | 2 697 744         |
| <b>Kokku</b>                                        | 471 955      | 3 838 854    | 532 804      | 3 810 780         |
| <b>Saldo 01.01.2013</b>                             | Lisa         |              |              | <b>25 173 372</b> |
| Aruandeperioodil (2013) arvele võetud nõuded        |              |              |              | 3 810 780         |
| Laekumised Tallinna Linnalt                         |              |              |              | -4 494 149        |
| <b>Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2013</b>       |              |              |              | <b>24 490 003</b> |
| Aruandeperioodil (2014) arvele võetud nõuded        |              |              |              | 3 838 855         |
| Laekumised Tallinna Linnalt                         |              |              |              | -4 577 695        |
| <b>Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2014</b>       | 17           |              |              | <b>23 751 163</b> |

### Lisa 35. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapooltega on teostatud tehinguid järgnevates mahtudes:

| SEOTUD OSAPOOLED                           | Kinnisvara<br>ostud | Kaupade ja<br>teenuste<br>ostud | Kohustuste<br>saldo<br>bilansis | Kaupade ja<br>teenuste<br>müügid | Nõuete<br>saldo<br>bilansis | Laenude<br>andmine | Antud<br>laenude jääk<br>bilansis | Laenude<br>saamine | Võetud<br>laenude jääk<br>bilansis | Teenitud<br>intressitulu | Intressi-<br>kulu |
|--------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| <b>2013</b>                                |                     |                                 |                                 |                                  |                             |                    |                                   |                    |                                    |                          |                   |
| - AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond |                     |                                 |                                 |                                  | 19 185                      |                    |                                   |                    |                                    | 20 340                   |                   |
| - sidusettevõtted                          |                     | 50 319                          | 3 253                           | 119 895                          | 602 490                     | 344 493            | 1 963 822                         |                    |                                    | 68 582                   |                   |
| - muud eraisikud                           |                     |                                 |                                 | 3 353                            | 3 031                       |                    |                                   |                    |                                    | 431                      |                   |
| - muud juriidilised isikud                 |                     | 28 716                          | 75 766                          | 221 933                          | 2 522 635                   | 8 272 990          | 13 664 274                        | 52 600             | 134 843                            | 328 404                  | 9 445             |
| <b>Kokku</b>                               |                     | 79 035                          | 79 019                          | 345 181                          | 3 147 341                   | 8 617 483          | 15 628 096                        | 52 600             | 134 843                            | 417 757                  | 9 445             |
| <b>2014</b>                                |                     |                                 |                                 |                                  |                             |                    |                                   |                    |                                    |                          |                   |
| - AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond |                     |                                 |                                 | 3 260                            |                             | 1 002 778          |                                   | 400 000            |                                    | 1 241                    |                   |
| - sidusettevõtted                          |                     | 50 557                          | 2 904                           | 54 756                           | 748 972                     | 53 900             | 1 894 777                         |                    |                                    | 156 148                  |                   |
| - muud eraisikud                           |                     |                                 |                                 | 1 108                            | 750                         |                    |                                   |                    |                                    |                          |                   |
| - muud juriidilised isikud                 | 4 610 000           | 104 941                         | 2 369 273                       | 471 770                          | 1 710 951                   | 3 280 250          | 13 820 858                        | 8 511 595          | 12 588 438                         | 1 040 407                | 537 986           |
| <b>Kokku</b>                               | 4 610 000           | 155 498                         | 2 372 177                       | 530 894                          | 2 460 673                   | 4 336 928          | 15 715 635                        | 8 911 595          | 12 588 438                         | 1 197 796                | 537 986           |

Kommentaar:

Tehingud seotud osapooltega on kajastatud vastavate bilansi ja kasumiaruande kirjete (müügitulu, kulud, antud ja võetud laenude jääk jne) koosseisus.

AS U.S. Invest aktsiate 100% omanikuks ja seega kontserni kontrollivaks osapooleks on Urmas Sõõrumaa. Kontserni ettevõtete tegev- ja kõrgemale juhtkonnale (juhatuse ja nõukogu liikmed) makstud tasude summa oli 2014. aastal 205 426 eurot, 2013. aastal 121 071 eurot.

**Lisa 36. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.**

Konsolideerimata kasumiaruanne

| <b>Äritulud</b>                             | <b>2014</b>       | <b>2013</b>       |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Müügitulu                                   | 174 001           | 19 148            |
| Muud äritulud                               | 51                | 50 000            |
| <b>Kokku äritulud</b>                       | <b>174 052</b>    | <b>69 148</b>     |
| <b>Ärikulud</b>                             |                   |                   |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -165 111          | -551 674          |
| Tööjõukulud                                 | -73 292           | -103 129          |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus           |                   | -78               |
| Muud ärikulud                               | -2 054            | -41 944           |
| <b>Kokku ärikulud</b>                       | <b>-240 457</b>   | <b>-696 825</b>   |
| <b>Ärikasum</b>                             | <b>-66 405</b>    | <b>-627 677</b>   |
| <b>Finantstulud ja kulud</b>                | <b>-5 128 943</b> | <b>-4 663 321</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-5 195 348</b> | <b>-5 290 998</b> |
| <b>Tulumaks</b>                             |                   | <b>746 742</b>    |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>    | <b>-5 195 348</b> | <b>-4 544 256</b> |

Konsolideerimata bilanss

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Käibevara</b>                                | <b>31.12.2014</b>  | <b>31.12.2013</b>  |
| Raha                                            | 602                | 20                 |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 3 585 603          | 4 081 027          |
| Varud                                           | 13 735             | 14 863             |
| <b>KOKKU KÄIBEVARA</b>                          | <b>3 599 940</b>   | <b>4 095 910</b>   |
| <b>Põhivara</b>                                 |                    |                    |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 71 483 246         | 71 697 169         |
| Immateriaalne põhivara                          | 1 086              | 1 086              |
| <b>KOKKU PÕHIVARA</b>                           | <b>71 484 332</b>  | <b>71 698 255</b>  |
| <b>KOKKU AKTIVA</b>                             | <b>75 084 272</b>  | <b>75 794 165</b>  |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |                    |                    |
| Laenukohustused                                 | 112 314 543        | 105 479 016        |
| Võlad ja ettemaksed                             | 2 048 824          | 2 398 896          |
| <b>KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED</b>            | <b>114 363 367</b> | <b>107 877 912</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |                    |                    |
| Pikaajalised laenukohustused                    |                    | 2 000 000          |
| <b>KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED</b>            |                    | <b>2 000 000</b>   |
| <b>KOKKU KOHUSTUSED</b>                         | <b>114 363 367</b> | <b>109 877 912</b> |
| <b>Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital</b> |                    |                    |
| Aksia- või osakapital                           | 11 695 831         | 11 695 831         |
| Kohustuslik reservkapital                       | 1 169 583          | 1 169 583          |
| Jaotamata kasum (kahjum)                        | -52 144 509        | -46 949 161        |
| <b>KOKKU OMAKAPITAL</b>                         | <b>-39 279 095</b> | <b>-34 083 747</b> |
| <b>KOKKU PASSIVA</b>                            | <b>75 084 272</b>  | <b>75 794 165</b>  |



## Konsolideerimata rahavoogude aruanne

|                                                   | 2014              | 2013              |
|---------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>                     |                   |                   |
| Ärikasum                                          | -66 405           | -627 677          |
| <u>Korrigeerimised:</u>                           |                   |                   |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                 |                   | 78                |
| Kasum/kahjum põhivara müügist (-)                 |                   | -50 000           |
| Muud korrigeerimised, allahindlused               | 23 004            | 235 580           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus | 987 417           | 10 839 871        |
| Varude muutus                                     | 1 129             |                   |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus            | 19 623            | -55 406           |
| <b>KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST</b>               | <b>964 768</b>    | <b>10 342 446</b> |
| <b>RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>           |                   |                   |
| Tasutud tütarettevõtete soetamisel                | -56 000           | -11 800 530       |
| Laekunud tütarettevõtete müügist                  | 225 800           | 2 601             |
| Tasutud sidusettevõtete soetamisel                |                   | -2 500            |
| Laekunud sidusettevõtete müügist                  |                   | 1 500             |
| Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist        |                   | 1 850 000         |
| Antud laenude tagasimaksed                        | 75 815            | 936 660           |
| <b>KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST</b>     | <b>245 615</b>    | <b>-9 012 269</b> |
| <b>RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>          |                   |                   |
| Saadud laenud                                     |                   | 3 000 000         |
| Saadud laenude tagasimaksed                       | -850 000          | -8 209 755        |
| Arvelduskrediit                                   | 5 685 527         | 9 499 385         |
| Makstud intressid                                 | -5 705 589        | -5 623 104        |
| Makstud dividendid                                | -339 739          |                   |
| <b>KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST</b>    | <b>-1 209 801</b> | <b>-1 333 474</b> |
| <b>RAHAVOOD KOKKU</b>                             | <b>582</b>        | <b>-3 297</b>     |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses        | 20                | 3 317             |
| Raha ja raha ekvivalentide muutus                 | 582               | -3 297            |
| Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus          | 602               | 20                |

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

|                                                             |                   | Aktsia-kapital    | Kohustuslik<br>reserv-<br>kapital | Jaotamata<br>kasum | KOKKU              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                             | <b>31.12.2012</b> | <b>11 695 831</b> | <b>1 169 583</b>                  | <b>-45 214 076</b> | <b>-32 348 662</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                  |                   |                   |                                   | -4 544 256         | -4 544 256         |
| Väljakuulutatud dividendid                                  |                   |                   |                                   | 2 809 171          | 2 809 171          |
|                                                             | <b>31.12.2013</b> | <b>11 695 831</b> | <b>1 169 583</b>                  | <b>-46 949 161</b> | <b>-34 083 747</b> |
| Aruandeperioodi puhaskasum                                  |                   |                   |                                   | -5 195 348         | -5 195 348         |
| Väljakuulutatud dividendide tühistamine                     |                   |                   |                                   |                    |                    |
|                                                             | <b>31.12.2014</b> | <b>11 695 831</b> | <b>1 169 583</b>                  | <b>-52 144 509</b> | <b>-39 279 095</b> |
| <b>Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:</b>      |                   |                   |                                   |                    |                    |
| tütarettevõtete bilansiline väärtus (-)                     |                   |                   |                                   |                    | -69 029 149        |
| sidusettevõtete bilansiline väärtus (-)                     |                   |                   |                                   |                    | -1 390 377         |
| tütarettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)           |                   |                   |                                   |                    | 187 593 306        |
| sidusettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)           |                   |                   |                                   |                    | 448 453            |
| <b>Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014</b> |                   |                   |                                   |                    | <b>78 343 138</b>  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.07.2015

**U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TARMO KESKKÜLA     | Juhatuse liige     | 16.07.2015           |

## SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

U.S. INVEST AKTSIASELTS aktsionäridele

Oleme auditeerinud U.S. INVEST AKTSIASELTS konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2014, konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet ja konsolideeritud rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, konsolideeritud aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 33, on kaasatud käesolevale aruandele.

### Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

### Vandeaudiitori kohustus

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

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

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

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt U.S. INVEST AKTSIASELTS finantsseisundit seisuga 31.12.2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

16.07.2015

## Audiitorite digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| TAIVO EPNER        | Vandeaudiitor      | 16.07.2015           |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                             | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused | 82991      | 167689          | 96.37%      | Jah            |

## Sidevahendid

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