

AS U.S. INVEST

2015.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:	01.01.2015
Majandusaasta lõpp:	31.12.2015
Juhatuse liikmed:	Tarmo Keskküla, Martin Ühtegi
Audiitor:	Grant Thornton Baltic 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. Tütarettevõtete aktsiad ja osad	15
Lisa 13a Informatsioon 2015. toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted	17
Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad	18
Lisa 15. Muud aktsiad ja väärtpaberid	18
Lisa 16. Väljastatud laenud	19
Lisa 17. Muud pikaajalised nõuded.....	20
Lisa 18. Materiaalne põhivara.....	21
Lisa 19. Immateriaalne põhivara	22
Lisa 20. Kinnisvarainvesteeringud	23
Lisa 21. Laenukohustused	24
Lisa 22. Kapitalirent.....	24
Lisa 23. Kasutusrent.....	25
Lisa 24. Laenud ja võlakirjad	26
Lisa 25. Muud pikaajalised kohustused	27
Lisa 26. Võlad ja ettemaksed	28
Lisa 27. Võlgnevus töövõtjatele.....	28
Lisa 28. Maksud	28
Lisa 29. Sihtfinantseerimine.....	29
Lisa 30. Eraldised.....	29
Lisa 31. Aktsiakapital.....	29
Lisa 32. Tingimuslikud kohustused.....	29
Lisa 33. Laenude tagatised ja panditud varad	30
Lisa 34. Teenuste kontsessioonikokkuleppe kajastamine	30
Lisa 35. Bilansipäeva järgsed sündmused	30
Lisa 36. Tehingud seotud osapooltega	31
Lisa 37. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.....	32

TEGEVUSARUANNE

U.S. Invest AS-i põhitegevusalaks on investeerimine ja investeringute haldamine. Oleme oma tütar- ja sidusettevõtete kaudu aktiivselt tegutsemas Eestis ja Lätis.

U.S. Invest AS-i investeringud 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.

Eesti Panga hinnangul Eesti majanduskasv kiireneb, kuid jääb aeglasemaks kui enne kriisi. Lähiaastatel jääb kasv orienteeruvalt 2%-3% juurde, mis on ühtlasi Eesti pikaajaline kasvutrend. Kasvu piiravad nii elanike arvu vähenemine kui ka praeguseks välja kujunenud tootmisstruktuur, toetab aga hoogne sisetarbimine, mis sai võimalikuks tänu palkade kasvule.

Kinnisvaraturul olid peamised mõjutajad hinnatõus ja tehingute arvu kasv. Kasv kinnisvarahindades on praeguseks raugenud ning kinnisvaraturu ülekuumenemise oht on vähenenud. Kinnisvarasektoris pole oodata nõudluse märgatavat vähenemist, sest kinnisvara taskukohasus ei halvene, intressikeskkond püsib soodne ning turule lisandub pidevalt uusi kvaliteetseid kortereid. Ka palgakasv ja väike tööpuudus koos soodsate laenuintressimääradega soosivad majapidamiste laenukohustuste kasvu.

Üldine investeerimiskliima oli 2015. aastal Eestis positiivne. Kuigi geopolitiiline kliima on kohati keeruline ja EL majandus kõikuv, ei ole kontserni tegevusaladel jahenemise märke olnud ja 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.

2015. aasta lõpus kuulus kontserni lisaks emaettevõttele 35 tütarettevõtet ja 8 sidusettevõtet.

Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2015. aastal toimunud muudatused, on esitatud Raamatpidamise aastaaruande lisas 13.

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 iga-aastasest majandustulemusest.

2015. aasta olulisemad sündmused

Teenindussektor. 2015. aastal jätkas Tondi Tennisekeskus OÜ tennise sise- ja välisväljakute opereerimist ja fitness-klubi Golden Club poolt mitmekülgsete treeningvõimaluste pakkumist klientidele. 2014. aastal valminud uus lastehall on avardanud võimalusi nii laste tennise algõppe andmisel kui ka uue spordiala - sulgpalli harrastamisel. Märtsis 2015 .a. võõrandati 1% Tondi Tennisekeskus OÜ osalusest

Karell Kiirabi AS jätkas kiirabiteenuste osutamist Harju-Viru ja Ida-Virumaa piirkonnas. 2015. aastal lisandusid uued brigaadide teeninduskohad Tapal ja Iisakul.

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

9. juunil 2015 .a sõlmiti leping enamusosaluse müügiks Venemaal tegutsevas puhastusteenuseid pakkuvas ettevõttes Novõi Dom OOO, peale mida kontsernil Venemaal ärihuvisid ei ole;

Kinnisvarasektor.

26. veebruaril 2015.a. müüdi 100 %-line osalus Tallinna kesklinnas Rotermanni kvartalis suuremahlist arendusprojekti teostavas ettevõttes Dollimar Invest OÜ. Tehing toimus seotud osapoollega.

Teisel, kontsernile kuuluvas Rotermanni kvartalis asuvas arendusprojektil teostati ehitustöid ja 2016. aasta esimeses kvartalis valmisid seal endises elevaatorihoones äri- ja teeninduspinnad, mida opereerib Gastorfa OÜ.

24. juuli. 2015.a. soetati 100%-line osalus OÜ Stigu Mäja OÜ koos talle kuuluva tütarettevõttega Ulbrokas projekts SIA. Tütarettevõtte omab kinnisvara Lätis Riias, mis on välja üüritud.

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

Energeetikasektoris jätkati 2015. aastal elektri- ja soojusenergia tootmist tütarettevõtete Tallinna Prügilagaas OÜ ja Tartu Biogaas OÜ biogaasil töötavates koostootmisjaamades Jõelähtme vallas ja Ilmatsalus, samuti sidusettevõttele Aravete Biogaas OÜ kuuluvas jaamas Aravetel.

20. mail 2015.a. asutati ettevõtte UGranul OÜ, 21. mail 2015.a. asutati ettevõtte US Steel ja 29. mail 2015.a. asutati OÜ UTsink;

01. septembril. 2015 jõustus kanne U.S. Invest Services, OÜ Ben Energeetika ja Seif Invest OÜ ühinemisest. Kõik ettevõtted kuulusid konsolideerimisgruppi. 07. septembril. 2015.a. jõustus ka teine ühinemine Rotermann Grupp OÜ ja Baltic Asunto OÜ vahel.

07. oktoobril 2014.a võõrandati osalus sidusettevõttes OÜ Biogaas ning 23. detsembril 2015.a. soetati 100% osalus Moswell OÜ-s; aruandeperioodi alguses viidi lõpule US Invest Holding AG likvideerimine

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2016. aastal prognoosib U.S. Invest AS mõõdukat käibekasvu kõigil tegevusaladel ning jätkab aktiivselt kinnisvara arendustegevusega omataval kinnistutel.

Peamised suhtarvud

Suhtarv	2015		2014		Arvutamise alus
	kontsern	emaettevõtte	kontsern	emaettevõtte	
Puhaskasumi marginaal	34%	-36474%	23%	negatiivne	Aruandeaasta puhkasum / Äritulud
Omakapitali tootlikkus (ROE)	11%	negatiivne	9%	negatiivne	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital
Varade tootlikkus (ROA)	4%	-32%	3%	negatiivne	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht
Võõrkapitali osakaal koguvarades	62%	217%	65%	152%	Kohustused kokku / Varde maht
Lühiajaliste varade kattekordaja	1,4	0,01	1,9	0,03	Käibevara / Lühiajalised kohustused

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

Äritulud	Lisa	2015	2014
Müügitulu	1	12 754 888	13 673 092
Muud äritulud	2	3 456 332	4 261 161
Kokku äritulud		16 211 220	17 934 253
Ärikulud			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	3	-3 021 648	-4 584 009
Mitmesugused tegevuskulud	4	-2 582 267	-2 282 966
Tööjõukulud	5	-5 933 475	-4 093 241
Põhivara kulum ja väärtuse langus	6	-1 442 904	-1 348 052
Muud ärikulud	7	-1 892 459	-1 253 475
Kokku ärikulud		-14 872 753	-13 561 743
Ärikasum (-kahjum)		1 338 468	4 372 510
Finantstulud ja -kulud	8	4 425 163	67 885
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		5 763 631	4 440 395
Tulumaks	9	-250 150	-284 167
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		5 513 481	4 156 228
Sh: Emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		5 500 290	3 700 949
Vähemusomanike osa puhaskasumist		13 191	455 279

KONSOLIDEERITUD KOONDKASUMIARUANNE

	2015	2014
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	5 513 481	4 156 228
Muu koondkasum (-kahjum)		
Realiseerumata kursivahed	210 244	-327 232
Aruandeaasta muu koondkasum (-kahjum)	210 244	-327 232
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	5 723 724	3 828 996
Sh. Emaettevõtte omanike osa koondkasumist	5 710 533	3 373 717
Vähemusomanike osa koondkasumist	13 191	455 279

KONSOLIDEERITUD RAAMATUPIDAMISBILANSS

	Lisa	31.12.2015	31.12.2014
Käibevara			
Raha		865 056	423 377
Nõuded ja ettemaksed	10	20 698 384	26 885 571
Varud	11	19 366 489	24 044 002
KOKKU KÄIBEVARA		40 929 929	51 352 950
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	12	28 042 702	29 938 388
Kinnisvarainvesteeringud	20	49 979 108	37 595 099
Materiaalne põhivara	18	22 620 637	24 153 921
Immateriaalne põhivara	19	25 310	74 127
KOKKU PÕHIVARA		100 667 758	91 761 534
KOKKU AKTIVA		141 597 686	143 114 485
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	21	24 356 312	20 335 897
Võlad ja ettemaksed	26	5 624 998	7 258 707
Sihtfinantseerimine	29	45 010	50 727
Lühiajalised eraldised	30	14 152	5 667
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED		30 040 472	27 650 999
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	21	54 088 533	60 455 411
Muud pikaajalised kohustused	25	156 834	1 214 727
Pikaajalised eraldised		371	
Sihtfinantseerimine	29	3 192 138	3 192 138
KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED		57 437 876	64 862 276
KOKKU KOHUSTUSED		87 478 348	92 513 275
Omakapital			
Vähemusosalus		614 886	852 955
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			
Aktiivkapital	31	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital		1 169 583	1 169 583
Muud reservid ja realiseerumata kursivahed		0	-210 243
Jaotamata kasum (kahjum)		40 639 038	37 093 084
KOKKU OMAKAPITAL		54 119 338	50 601 210
KOKKU PASSIVA		141 597 686	143 114 485

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	Lisa	2015	2014
Ärikasum		1 338 468	4 372 510
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum (+)	6	1 442 904	1 348 052
Kasum/kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest (-/+)	2, 7	-32 402	27 595
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (-/+)	20	-2 577 255	-531 964
Kasum/kahjum finantsinvesteeringutelt (+/-)		-868 469	-230 454
Muud finantstulud ja kulud		-4 583 282	-463 879
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus (-/+)		12 125 892	3 166 885
Varude muutus (-/+)	11	4 677 513	-5 955 480
Äritegevusega seotud kohustuste muutus (+/-)		-9 040 742	-741 298
Tütarettevõtetes osaluste muutuse ja vähemusosalustega seotud korrigeerimised (+/-)		419 839	12 087 000
Ettevõtte tulumaks		-50 150	-284 167
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		2 852 317	12 794 801
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST			
Kinnisvarainvesteeringute müük	20	89 320	3 370 000
Kinnisvarainvesteeringute soetamine ja parendused	20	-6 582 597	-12 087 000
Materiaalse ja immateriaalse põhivara müük		79 562	12 615
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamine		-327 802	-1 172 885
Sidusettevõtete osaluste müük	14		797
Tütarettevõtete osaluste müük	13	3 430 000	225 822
Antud laenude tagasimaksed		4 549 607	4 421 838
Antud laenud		-8 841 240	-4 201 318
Teenuste kontsessioonilepingud, intressitulu	34	2 687 575	2 693 877
Muud intressitulud		920 719	125 773
Muud finantsinvesteeringutega seotud rahavood (+/-)		-1 509	
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		-3 996 366	-6 610 481
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST			
Arvelduskrediidi muutus (+/-)	21	-507 684	-248 721
Saadud laenud		14 190 830	11 884 697
Saadud laenude tagasimaksed		-10 181 423	-15 291 038
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed			-215 764
Intressikulu		-1 978 947	-2 733 869
Sihtfinantseerimine		52 707	374 046
Makstud dividendid		-200 000	-339 739
Muud finantseerimistegEVusega seotud rahavood (+/-)			393 919
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		1 375 484	-6 176 469
RAHAVOOD KOKKU		231 435	7 850
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		423 377	742 759
Raha ja raha ekvivalentide muutus		231 435	7 850
Realiseerumata kursivahed (+/-)		210 244	-327 232
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		865 056	423 377

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<u>Ematevõtte omanikele kuuluv omakapital</u>				<u>Vähemusosalus</u>		
	Aktiikapital	Kohustuslik reserv-kapital	Reali-seerumata kursivahed	Jaotamata kasum	KOKKU		KOKKU
31.12.2013	11 695 831	1 169 583	116 989	33 392 135	46 374 538	385 415	46 759 953
Aruandeperioodi koondkasum			-327 232	3 700 949	3 373 717	455 279	3 828 996
Välja kuulutatud dividendid (tühistamine)						-28 500	-28 500
Soetatud/võõrandatud tütaretevõtete vähemusosa						149 287	149 287
Muud muudatused omakapitalis						-108 526	-108 526
31.12.2014	11 695 831	1 169 583	-210 243	37 093 084	49 748 255	852 955	50 601 210
Arvestuspõhimõtete muudatuste mõju							
Korrigeeritud saldo 31.12.2014	11 695 831	1 169 583	-210 243	37 093 084	49 748 255	852 955	50 601 210
Aruandeperioodi koondkasum			210 244	5 500 290	5 710 533	13 191	5 723 724
Välja kuulutatud dividendid				-1 000 000	-1 000 000		-1 000 000
Ühise kontrolli all toimunud äriühenduste mõju eelmiste perioodide kasumile (Lisa 13a)				-954 336	-954 336		-954 336
Soetatud/võõrandatud tütaretevõtete vähemusosa						-363 628	-363 628
Muud muudatused omakapitalis						112 368	112 368
31.12.2015	11 695 831	1 169 583		40 639 038	53 504 452	614 886	54 119 338

Kommentaar:

Aruandeperioodil liitunud vähemusosa koosnes Tondi Tennisekeskus OÜ osa müügil tekkinud täiendavast vähemusosast summas 32 924 eurot ja Karell Kiirabi OÜ täiendavast osakapitali sissemaksest vähemusosaniku poolt summas 15 000 eurot. Aruandeperioodil lahkunud vähemusosa summas -411 552 eurot oli seotud ettevõtte Novõi Dom osaluse OOO müügiga, kus vähemusosanikule kuulus 40% ettevõtte osalusest.

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.65-68). 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 2015. aastal.

AS U.S. Invest arvestusvaluutaks (RTJ 1, p.81) ja raamatupidamise aastaaruande esitusvaluutaks (RTJ 1, p.87) on euro. Aruande esitusviis on täiseurodes. Aruandes sisalduvate tabelite kirja pildis on liidetavad esitatud ümardatuna, ilma komakohtadeta. Seetõttu võib aruannete summeerimisel esineda näilisi ja väheolulisi (1-2 eurot) erinevusi – näit. tehte $2,4+2,3=4,7$ 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 emajettevõtte põhjaruannete kohta

Vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale (RPS §30 (2)) on konsolideeritud aruande lisades avaldatud info konsolideeriva üksuse konsolideerimata põhjaruannete kohta (vt. lisa 37).

Emajettevõtte konsolideerimata põhjaruanded on koostatud kasutades samu arvestusmeetodeid ja hindamisaluseid, mida on kasutatud konsolideeritud aruannete koostamisel. AS U.S. Invest emajettevõtte põhjaruannetes on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuses.

Konsolideeritud aruannete koostamine

Konsolideerimise põhimõtted

Konsolideeritud finantsaruannete koostamisel on emaj- ja tütarettvõtjaid käsitletud ühtse majandusüksusena. Tütarettvõtted on konsolideeritud rida-realt, elimineerides emaj- ja tütarettvõtete omavahelised sisekäibed ning saldod ja realiseerimata kasumite ja kahjumite mõju.

Tütarettvõtted

Tütarettvõteteks loetakse ettevõtted, kus emajettevõtte 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.90).

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).
- Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (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 m² 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 korregeeritud 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 korregeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 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 eraldi 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 korregeeritud 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 põhiaruannete 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	2015	2014
Kinnisvara arendus- ja renditeenused	2 163 691	1 749 148
Kinnisvarahaldus	1 252 677	5 336 472
Puhkus- ja meelelahutus	1 911 475	1 715 352
Sotsiaalteenused	5 662 319	3 231 686
Energeetika	1 461 504	1 114 251
Muu müügitulu	303 223	526 183
KOKKU	12 754 888	13 673 092
Müügitulu geograafiline jaotus	2015	2014
Eesti	12 147 430	9 295 283
Läti	607 459	186 985
Venemaa		4 190 824
KOKKU	12 754 888	13 673 092

Lisa 2. Muud äritulud

	Lisa	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	20	2 887 820	1 117 364
Kasum põhivara müügist ja ümberhindlusest	18	38 842	
Toetused ja sihtfinantseerimine	29	58 425	2 618 873
Tulud allahinnatud nõuete laekumisest			2 578
Saadud trahvid ja hüvitised		455 072	244 855
Möödunud perioodide korrigeerimine			254 582
Muud, väheolulised äritulud		16 173	22 909
Kokku muud äritulud		3 456 332	4 261 161

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektide kohta vt ka Lisad 7 ja 11.

Lisa 3. Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2015	2014
Kinnisvara arendusobjektide soetus ja ehituskulud	-676 488	-606 478
Kaubad ja materjalid	-1 247 699	-1 009 058
Teenused ja allhange	-1 097 461	-2 968 473
KOKKU	-3 021 648	-4 584 009

Lisa 4. Mitmesugused tegevuskulud

	2015	2014
Autokulud	-498 333	-486 054
Reklaamikulud	-54 533	-41 085
Sidekulud	-35 492	-53 937
Üür	-185 045	-223 007
Kantselei ja IT kulud	-114 264	-105 318
Personal, koolitus, töötajate kindlustus	-69 199	-36 412
Lähetused	-77 181	-106 535
Juhtimis ja konsultatsioonikulud	-421 325	-211 675
Maamaks ja hoonestusõiguse kulud	-124 338	-142 392
Energiatootmise seadmete remont ja muud kulud	-208 278	-226 626
Muud tegevuskulud	-794 279	-649 924
KOKKU	-2 582 267	-2 282 966

Lisa 5. Tööjõukulud

	2015	2014
Palgakulu	-4 408 388	-3 035 518
Palgaga kaasnevad maksud	-1 476 779	-1 018 672
Tööjõu rendikulu	-48 308	-39 051
Kokku	-5 933 475	-4 093 241

Kommentaar:

Keskmine töötajate arv 2015. aastal oli 320 inimest, 2014. aastal 398 inimest.

Lisa 6. Põhivara kulum ja väärtuse langus

	Lisa	2015	2014
Maa ja ehitiste kulum	18	-752 009	-684 020
Masinate ja seadmete kulum	18	-572 106	-530 108
Muu materiaalse põhivara kulum	18	-118 099	-118 200
Immateriaalse põhivara kulum	19	-690	-15 723
Kokku		-1 442 904	-1 348 052

Lisa 7. Muud ärikulud

	Lisa	2015	2014
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist ja ümberhindlusest	20	-310 565	-585 400
Kahjum põhivara müügist ja ümberhindlusest	18	-6 440	-27 595
Kingitused ja annetused		-37 729	-24 878
Trahvid ja viivised		-63	-627
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindlusest		-1 044 028	
Möödunud perioodide korrigeerimine			-125 046
Sisendkäibemaksu kulu maksuvabalt käibelt		-483 000	-483 000
Muud, väheolulised ärikulud		-10 634	-6 929
Kokku muud ärikulud		-1 892 459	-1 253 475

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektid on kajastatud varude koosseisus (vt ka Lisa 11).

Lisa 8. Finantstulud ja -kulud

	2015	2014
Intressitulud (-kulud)	1 629 347	1 340 554
Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtetesse	-2 755 644	895 336
Finantstulud ja -kulud investeringutelt sidusettevõtetesse	-3 314	-210 361
Finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteringutelt	1 890 490	-673 577
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	34 552	-78 627
Muud finantstulud ja -kulud	3 629 733	-1 205 440
Kokku finantstulud ja kulud	4 425 163	67 884

Lisa 9. Tulumaks

	2015	2014
Välja kuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaks	-250 000	-26 582
Väljaspool Eestit asuvates ettevõtete kasumilt arvestatud tulumaks	-150	-257 585
Kokku tulumaksukulu	-250 150	-284 167

Lisa 10. Nõuded ja ettemaksed

	Lisa	2015	2014
Nõuded ostjate vastu		1 220 285	1 667 313
sh ebatõenäolised (-)		-17 925	-15 359
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	28	178 897	434 635
Ettemaksed teenuste eest		19 768	504 751
Väljastatud laenu ja kapitalirendinõuded	16	12 830 694	17 400 688
Muud lühiajalised nõuded		6 466 665	6 893 543
Kokku nõuded ja ettemaksed		20 698 384	26 885 571

Kommentaar:

Muude lühiajaliste nõuete koosseisus on kajastatud teenuste kontsessioonilepinguga seonduvate nõuete lühiajaline osa 4 574 839 eurot (vt ka Lisad 17 ja 34).

Lisa 11. Varud

	2015	2014
Tooraine ja materjal	120 920	159 322
Kinnisvara arendusobjektid	14 679 000	19 082 841
Valmistoodang	138 344	138 344
Müügiks ostetud kaubad	4 428 225	4 663 459
Ettemaksed varude eest		37
Kokku varud	19 366 489	24 044 002

Kommentaar:

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. Olulisemad objektid on Rotermanni kvartalis Tallinnas ehitusjärgus olevad elamispinnad ja 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. Kinnisvara arendusobjektide ümberhindamisega seotud tulud ja kulud vt Lisad 2 ja 7. 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.

Müügiks ostetud kaupade koosseisus on kajastatud US ART OÜ bilansis olevaid kunstiväärtusi summas 4,375 miljonit eurot (2014. aastal 4,610 miljonit eurot). Aastaruandes on kajastatud ka kunstiväärtuste allahindlus 1 400 000 eurot, millest 200 000 eurot on allahinnatud aruandeaastal. Allahindlus on kajastatud kasumiaruandes real kaubad, toore, materjal ja teenused.

Lisa 12. Pikaajalised finantsinvesteeringud

	Lisa	2015	2014
Sidusettevõtete aktsiad või osad	14	951 780	1 201 902
Muud aktsiad ja väärtpaberid	15	1 573	63
Väljastatud pikaajalised laenud ja kapitalirent	16	7 114 483	8 489 577
Muud pikaajalised nõuded	17	19 974 866	20 246 845
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		28 042 702	29 938 387

Lisa 13. Tütarettevõtete aktsiad ja osad

Tütarettevõtte	Asukoha- maa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2014	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2015	Osalus omav ettevõtte	Võõrandatud ettevõtte müügihind	Võõrandamisel tekkinud kasum/ kahjum	Märkused
A3 Arendus OÜ	Eesti	100%	100%	Ahtrimaa OÜ			
Ahtrimaa OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
Baltic Biogas OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			osalust omav ettevõtte muutunud 2015
Ben Energeetika OÜ	Eesti	100%		U.S. Invest AS			ühinenud U.S. Invest Services OÜ-ga
Biomass OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			osalust omav ettevõtte muutunud 2015
Centra Attisbas Uznemums SIA	Läti	100%	100%	Pils Investment SIA			
Digismart Arendus OÜ	Eesti	100%	100%	Ikhor Investeeringud OÜ			osalust omav ettevõtte muutunud 2015
Dollimar Invest OÜ	Eesti	100%		Rotermann Grupp OÜ	3 300 000	57 729	võõrandatud 2015
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	70%	70%	U.S. Invest AS			
Mident OÜ	Eesti	100%	100%	Ahtrimaa OÜ			
Moswell OÜ	Eesti		100%	U.S. Invest AS			omandatud 2015
Nevelux OÜ	Eesti	100%	100%	Rotermann Grupp OÜ			

Tütarettevõtte	Asukoha- maa	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2014	Emaettevõtte osalusprotsent 31.12.2015	Osalust omav ettevõtte	Võõrandatud ettevõtte müügihind	Võõrandamisel tekkinud kasum/ kahjum	Märkused
Novõi Dom OOO	Venemaa	65%		Seif Invest OÜ	30 000	-737 287	võõrandatud 2015
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%	100%	Rotermann Grupp OÜ			
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%		U.S. Invest AS			ühinenud U.S. Invest Services OÜ-ga
Stigu Maja OÜ	Eesti	40%	100%	U.S. Invest AS			ümberklassifitseeritud sidusettevõttest
Tallinna Biojäätmek OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			
Tallinna Prügilagaas OÜ	Eesti	72%	72%	Baltic Biogas OÜ			
Tartu Biogaas OÜ	Eesti	100%	100%	Baltic Biogas OÜ			
Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	89%	88%	U.S. Invest AS	100 000	67 076	
Ulbrokas Projekts SIA	Läti		100%	U.S. Invest AS			omandatud 2015
UTsink OÜ	Eesti		100%	U.S. Invest AS			asutatud 2015
USteel OÜ	Eesti		100%	U.S. Invest AS			asutatud 2015
UGranul OÜ	Eesti		100%	U.S. Invest AS			asutatud 2015
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%		Seif Invest OÜ			likvideeritud
Vivatex Holding OÜ	Eesti	100%	100%	U.S. Invest AS			
KOKKU					3 430 000	-612 482	

Kommentaar:

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna ja konsolideerimata bilansis soetusmaksumuse meetodil. Kaudselt (läbi teiste tütarettevõtete) omavate tütarettevõtjate puhul on avaldatud neid vahetult omava ettevõtte osalusprotsent. Üksikute tütarettevõtete aktsiad ja osad on finantstagatisena panditud pankade kasuks (vt Lisa 33, muud panditud varad).

Lisa 13a Informatsioon 2015. toimunud äriühenduste kohta, tütarettevõtted

Ettevõtte	Soetuse aeg	Soetusmaksumus	Omandatud vara õiglane väärtus	Omandamisel tekkinud firmaväärtus
Moswell OÜ	12.2015	2 691	2 500	191
Kokku		2 691	2 500	191

Kommentaar:

Juulis 2015 omandati Baltic Asunto OÜ 100% line osalus. Äriühendus toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel ja kajastati korrigeeritud ostumeetodit.

Juulis 2015 omandas US Invest OÜ täiendava 60% -lise osaluse Stigu Mäja OÜ- s ja talle kuuluvas tütarettevõttes Ulbrokas projekts SLA ning klassifitseeris sidusettevõtte tütarettevõtteks. Omandamine toimus ühise kontrolli all oleva ettevõtete vahel ja kajastati korrigeeritud ostumeetodil.

1. septembril 2015. a jõustus kanne, millega viidi lõpule U.S. Invest Services OÜ, BEN Energeetika OÜ ja SEIF Invest OÜ ühinemine. U.S. Invest Services OÜ oli ühendavaks ühinguks, kellele läksid üle kõik õigused ja kohustused. Ühinemise bilansi päev, ehk aeg, millest alates Ühendatava ühingu tehingud loetakse tehtuks Ühendava ühingu arvel on 01.01.2015.a.

07. septembril 2015. a jõustus kanne, millega viidi lõpule Rotermann Grupp OÜ ja Baltic Asunto OÜ ühinemine. Rotermann Grupp OÜ oli ühendavaks ühinguks, kellele läksid üle kõik õigused ja kohustused. Ühinemise bilansi päev, ehk aeg, millest alates Ühendatava ühingu tehingud loetakse tehtuks Ühendava ühingu arvel on 01.01.2015.a.

Juulis 2015 omandas US Invest OÜ täiendava 60% -lise osaluse Stigu Maja OÜ- s ja talle kuuluvas tütarettevõttes Ulbrokas projekts SLA ning klassifitseeris sidusettevõtte tütarettevõtteks. Omandamine toimus ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel ja kajastati korrigeeritud ostumeetodil. Äriühenduse mõju kontserni eelmiste perioodide jaotamata kasumile oli -954 336 eurot (vt ka konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne).

Lisa 14. Sidusettevõtete aktsiad ja osad

Ettevõtte	Asukoha- maa	Inves- teering	Emaette- võtte osalus-	Müügid (müügi- hinnas) ja ümberklassi- fitseerimine	Kapitali- osaluse kasum/ kahjum	Inves- teering	Emaette- võtte osalus-	märkused
		bilansis 31.12.2014	protsent 31.12.2014	2015 (-)	2015	bilansis 31.12.2015	protsent 31.12.2015	
Audentes AS	Eesti	255 884	32%		-52 031	203 853	32%	
Evernord OÜ	Eesti	188 461	33%		3 726	192 187	33%	
Brevard OÜ	Eesti	3 108	32%			3 108	32%	
Stigu Maja OÜ	Eesti	1 000	40%	-1 000				tütarettevõtteks
USS Ukraina	Ukraina	199 208	20%	-91 665	36 609	144 152	20%	
Juura OÜ	Eesti	34 536			8 383	42 919	43%	
Biogaas OÜ	Eesti		50%				50%	
Aravete Biogaas OÜ	Eesti	519 705	50%		-154 144	365 561	50%	
Torma Biogaas (likvideerimisel)	Eesti		20%					likvideeritud
Kontsern kokku		1 201 902		-92 665	-157 457	951 780		

Kommentaar:

Sidusettevõtete aktsiad ja osad on kajastatud pikaajaliste finantsinvesteeringute koosseisus (vt ka Lisa 12). Aravete Biogaas OÜ osa on finantstagatisena panditud Swedbank AS kasuks.

Lisa 15. Muud aktsiad ja väärtpaberid

Ettevõtte nimetus	Lisa	AS Rocca al Mare Suurhall	Eesti Ühistupank	Kokku
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2014			63	63
Aktsiate (osade) korrigeeritud soetusmaksumus 31.12.2015	12		63	1 510
				1 573

Lisa 16. Väljastatud laenud

Antud laenud	Saldo alus- valuutas 31.12.2014	kurss 31.12.2014	Saldo EUR 31.12.2014	muutus alus- valuutas 2015	Saldo alus- valuutas 31.12.2015	kurss 31.12.2015	Saldo EUR 31.12.2015	sh 2016.a. tasumisele kuuluv osa EUR	sh pikaajaline osa EUR
<u>(a) valuutaposisioonide lõikes</u>									
EUR	25 890 265	1,0000	25 890 265	-5 945 088	19 945 177	1,0000	19 945 177	12 830 695	7 114 483
Kokku			25 890 265				19 945 177	12 830 695	7 114 483
<u>(b) saajate lõikes</u>									
- sidusettevõtetele							634 462		634 462
- eraisikutele							1 471 000	1 471 000	
- muud juriidilised isikud							17 839 715	11 359 695	6 480 021
Kokku							19 945 177	12 830 695	7 114 483
<u>(c) intressimäärade lõikes*</u>									
- intressimääraga 0-5%							16 454 536	9 974 515	6 480 021
- intressimääraga 5% - 10%							3 129 648	2 856 179	273 469
- intressimääraga üle 10%							360 993		360 993
Kokku							19 945 177	12 830 695	7 114 483
<u>(d) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>									
- kuni 1 aasta							15 415 184	12 830 695	2 584 490
- 1 kuni 3 aastat							4 529 993		4 529 993
- rohkem kui 3 aastat									
Kokku							19 945 177	12 830 695	7 114 483

* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2015 seisuga - miinus 0,04% (<http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.h>)

Kommentaar:

Väljastatud laenunõuete 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 2016.a. tasumisele kuuluv osa	
	valuutas	kurss		valuutas 2015	valuutas	kurss		EUR	sh pikaajaline osa EUR
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014		31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015		
<u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>									
EUR	24 835 089	1,0000	24 835 090	-161 193	24 673 896	1,0000	24 673 896	4 699 030	19 974 866
Kokku			24 835 090				24 673 896	4 699 030	19 974 866
<u>(b) nõude liikide lõikes</u>									
- sidusettevõtetele			340 197				304 548		304 548
- teenuste kontsessioonilepingud (vt ka Lisa 34)			23 751 162				23 028 571	4 574 839	18 453 732
- muud pikaajalised nõuded			743 731				1 340 777	124 191	1 216 586
Kokku			24 835 090				24 673 896	4 699 030	19 974 866

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 Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2014	21 820 470	6 990 321	683 004	29 493 795
Akumuleeritud kulum 31.12.2014 (-)	-3 625 392	-1 484 056	-282 366	-5 391 814
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	14 985		36 955	51 940
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2014	18 210 063	5 506 265	437 593	24 153 921
Soetusmaksumus				
Saldo 1. jaanuaril 2015	21 820 470	6 990 321	683 004	29 493 795
Soetamine ja parendamine		235 342	115 704	351 046
Kapitaliseeritud laenukulutused		-6 148		-6 148
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus		-829 897	-49	-829 946
Ümberklassifitseerimine	75 304	-20 236	-78 032	-22 964
Müük (-)		-44 149	-9 640	-53 789
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)	16 188	-93 697	-54 534	-132 043
Valuutakursside muutuste mõju		50 078		50 078
Saldo 31. detsembril 2015	21 911 962	6 281 615	656 453	28 850 030
Akumuleeritud kulum (-)				
Saldo 1. jaanuaril 2015	-3 625 392	-1 484 056	-282 366	-5 391 814
Majandusaasta kulum	-752 009	-572 106	-118 099	-1 442 214
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus		410 606		410 606
Ümberklassifitseerimine		20 236	2 777	23 013
Müüdud põhivara kulum (+)		6 148	481	6 629
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)		93 697	53 094	146 791
Valuutakursside muutuste mõju		-24 777		-24 777
Saldo 31. detsembril 2015	-4 377 401	-1 550 252	-344 113	-6 271 766
Jääkmaksumus				
1. jaanuaril 2015	18 195 078	5 506 265	400 638	24 101 981
31. detsembril 2015	17 534 561	4 731 363	312 340	22 578 264
Lõpetamata ehitised ja ettemaksed põhivara eest	36 873		5 500	42 373
Kokku materiaalne põhivara 31.12.2015	17 571 434	4 731 363	317 840	22 620 637

Kommentaar:

Materiaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

Lisa 19. Immateriaalne põhivara

	Firma- väärtus	Patendid, litsentsid, kauba- märgid	Tarkvara	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2014	68 120	1 725	7 054	76 898
Akumuleeritud kulum 31.12.2014 (-)		-169	-2 602	-2 771
Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2014	68 120	1 555	4 452	74 127
Soetusmaksumus				
Saldo 1. jaanuaril 2015	68 120	1 725	7 054	76 898
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus		-680		-680
Ümberklassifitseerimine			-135	-135
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)	-47 525	1		-47 524
Valuutakursside muutuste mõju		41		41
Saldo 31. detsembril 2015	20 595	1 087	6 919	28 601
Akumuleeritud kulum (-)				
Saldo 1. jaanuaril 2015		-169	-2 602	-2 771
Majandusaasta kulum			-690	-690
Soetamine/võõrandamine äriühenduste käigus		180		180
Ümberhindlused ja mahakandmine (+/-)			1	1
Valuutakursside muutuste mõju		-11		-11
Saldo 31. detsembril 2015			-3 291	-3 291
Jääkmaksumus				
1. jaanuaril 2015	68 120	1 555	4 452	74 127
31. detsembril 2015	20 595	1 087	3 628	25 310
Kokku immateriaalne põhivara 31.12.2015	20 595	1 087	3 628	25 310

Kommentaar:

Immateriaalse põhivara kulum vt ka Lisa nr 6.

Lisa 20. Kinnisvarainvesteeringud

	Õiglane väärtus	Soetus- maksumus	Kokku
Saldo 31.12.2013	32 884 966		32 884 966
2014 algsaldode korrigeerimine (ümberhindamine õiglasest väärtusele)			
Saldo 1. jaanuaril 2014	32 884 966		32 884 966
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	
Saldo 31.12.2014	25 508 099	12 087 000	37 595 099
Saldo 1. jaanuaril 2015	25 508 099	12 087 000	37 595 099
Ostud ja parendused perioodi jooksul	905 989	5 676 608	6 582 597
Lisandumised/vähenemised äriühenduste kaudu	4 144 611		4 144 611
Müügid (-)	-89 320		-89 320
Kasumid/kahjumid ümberhindlustest	2 577 255		2 577 255
Arvestuspõhimõtte muutus (õiglane väärtus / soetsmaksumus)	11 255 866	-12 087 000	-831 134
Saldo 31.12.2015	44 302 500	5 676 608	49 979 108
	Lisa	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu		659 532	643 294
Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude summa		147 208	154 232
Tagatiseks panditud kinnisvarainvesteeringute bilansiline väärtus	33	49 979 108	36 334 035

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.

Soetusmaksumuse meetodil on 2015. aastal kajastatud Gastorfa OÜ-le kuuluv arendus Rotermanni tn 2 Tallinnas. Kuna tegemist on poolelioleva projektiga, mille kohta puuduvad võrdlustehinguid, siis ei ole siin võimalik turuväärtust usaldusväärselt hinnata ja hinnangut ei antud. Indikatsioone võimaliku väärtuse languse osas juhtkond ei tuvastanud. Väärtuse testimisel tugines juhtkond 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

		2015	2014
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	Lisa		
Arvelduskrediit		2 567	510 251
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	24	5 473 988	15 752 235
Pikaajaliste laenude lühiajalised osad	24	18 461 079	3 604 946
Kapitalirendikohustuste lühiajaline osa	22	418 678	468 385
Konverteeritavad võlakohustused			80
Kokku lühiajalised laenud ja võlakirjad		24 356 312	20 335 897
Pikaajalised laenukohustused	Lisa	2015	2014
Pikaajalised laenud ja võlakirjad	24	53 156 915	59 028 718
Kapitalirendikohustused	22	927 785	1 426 693
Konverteeritavad võlakohustused		3 833	
Kokku pikaajalised laenukohustused		54 088 533	60 455 411

Kommentaar:

Ülevaade laenude tagatiseks panditud varadest on esitatud Lisas 33.

Lisa 22. Kapitalirent

	Saldo alus-		Saldo alus-		sh 2016.a. tasumisele kuuluv osa		pikaajaline osa	
Kapitalirendi kohustused	valuutas	kurss	Saldo EUR	valuutas	kurss	Saldo EUR	EUR	osa EUR
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015		
<u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>								
EUR	1 577 834	1,0000	1 577 834	1 346 463	1,0000	1 346 463	418 678	927 785
RUB	22 948 486	0,0138	317 244					
Kokku			1 895 078			1 346 463	418 678	927 785
<u>(b) intressimäärade lõikes*</u>								
- intressimääraga 0-5%			1 577 834			1 346 463	418 678	927 785
- intressimääraga üle 10%			317 244					
Kokku			1 895 078			1 346 463	418 678	927 785
<u>(c) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>								
- kuni 1 aasta						7 813	7 813	
- 1 kuni 3 aastat			614 615			1 061 305	344 815	716 490
- rohkem kui 3 aastat			1 280 463			277 345	66 050	211 295
Kokku			1 895 078			1 346 463	418 678	927 785

* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2015 seisuga - miinus 0,04% (<http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html>)

Kommentaar: vt ka Lisa 21.

Kapitalirendile võetud varade väärtus bilansis	2015	2014
Materiaalne põhivara (soetusmaksumuses)	2 021 996	2 420 386
Kulum (-)	-671 462	-491 768
Kokku	1 350 534	1 928 619

Lisa 23. Kasutusrent

	Kinnisvara	Masinad ja seadmed	Muud	Kokku
Kasutusrendile võetud vara				
Kajastatud rendikulu 2015	185 152	33 424		218 576
Kajastatud rendikulu 2014	267 867	92 413	10 973	371 253
	Kinnisvara	Masinad ja seadmed	Muud	Kokku
Kasutusrendile antud vara				
Rendileantud varade bilansiline jääkmaksumus 31.12.2014	13 376 767		12 087 000	25 463 767
Rendileantud varade bilansiline jääkmaksumus 31.12.2015	35 436 608	112 035		35 548 643
Kajastatud renditulu 2015	1 339 728			1 339 728
Kajastatud renditulu 2014	1 192 094	4 910	113 848	1 310 852

Lisa 24. Laenud ja võlakirjad

Laenud ja võlakirjad	Saldo alus-	kurss	Saldo EUR	muutus alus-	Saldo alus-	kurss	Saldo EUR	sh 2016.a.	
	valuutas				valuutas			tasumisele	sh pikaajaline
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2014	valuutas 2015	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2015	kuuluv osa	osa EUR
								EUR	
(a) valuutapositsioonide lõikes									
EUR	78 385 979	1,0000	78 385 979	-1 293 998	77 091 981	1,00000	77 091 981	23 935 067	53 156 914
Kokku			78 385 979				77 091 981	23 935 067	53 156 914
(b) intressimäärade lõikes*									
- intressimääraga 0-5%			63 577 844				74 816 981	21 935 067	52 881 914
- intressimääraga 5% - 10%			12 808 135				2 275 000	2 000 000	275 000
- intressimääraga üle 10%			2 000 000						
Kokku			78 385 979				77 091 981	23 935 067	53 156 914
(c) lõpptähtaegade lõikes									
- kuni 1 aasta			17 545 066				18 203 947	18 203 947	
- 1 kuni 3 aastat			26 399 509				13 387 413	1 407 098	11 980 315
- rohkem kui 3 aastat			34 441 404				45 500 621	4 324 022	41 176 599
Kokku			78 385 979				77 091 981	23 935 067	53 156 914
* Ujuva intressimääraga lepingute liigitamisel on võetud aluseks 6 kuu EURIBOR 31.12.2015 seisuga - miinus 0,04% (http://www.euribor.org/euribor-org/euribor-rates.html)									

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

Muud pikaajalised kohustused	Saldo alus- valuutas 31.12.2014	kurss 31.12.2014	Saldo EUR 31.12.2014	muutus alus- valuutas 2015	Saldo alus- valuutas 31.12.2015	kurss 31.12.2015	Saldo EUR 31.12.2015	sh pikaajaline osa EUR
<u>(a) valuutapositsioonide lõikes</u>								
EUR	1 259 874	1,0000	1 259 874	-1 055 128	204 746	1,0000	204 746	156 834
Kokku			1 259 874				204 746	156 834
<u>(b) lõpptähtaegade lõikes (alates aruande kuupäevast)</u>								
- kuni 1 aasta			45 147				47 912	
- 1 kuni 3 aastat			534 996				7 764	7 764
- üle 3 aasta			679 731				149 070	149 070
Kokku			1 259 874				204 746	156 834

Kommentaar:

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

Lisa 26. Võlad ja ettemaksed

	Lisa	2015	2014
Võlad tarnijatele		1 244 671	3 183 866
Võlad töövõtjatele	27	481 643	396 071
Maksuvõlad	28	1 427 047	1 575 273
Muud võlad		2 245 292	1 476 368
Saadud ettemaksed		226 345	627 129
Kokku võlad ja ettemaksed		5 624 998	7 258 707

Lisa 27. Võlgnevus töövõtjatele

	Lisa	2015	2014
Väljamaksmata töötasud		312 534	280 399
Puhkusetasukohustused		168 153	115 462
Muud kohustused töötajate ees		956	210
Kokku	26	481 643	396 071

Lisa 28. Maksud

Maksude ettemaksed	Lisa	2015	2014
<u>Maksuliik</u>			
Käibemaks		178 388	416 819
Üksikisiku tulumaks		323	323
Sotsiaalmaks			1 591
Töötuskindlustusmaks		13	8
Muud maksud		173	15 893
Kokku	10	178 897	434 635
Maksuvõlad			
<u>Maksuliik</u>			
Ettevõtte tulumaks		481 155	448 580
Käibemaks		552 712	770 883
Üksikisiku tulumaks		126 050	117 117
Sotsiaalmaks		236 319	210 929
Töötuskindlustusmaks		16 016	15 721
Erisoodustuse tulumaks		1 902	964
Kogumispension		12 731	10 969
Müügimaks		162	110
Kokku	26	1 427 047	1 575 273

Lisa 29. Sihtfinantseerimine

Saadud sihtfinantseerimise summad toetuse andjate lõikes	Kohustuse suurus 31.12.2013	2014		Kohustuse suurus 31.12.2014	2015		Kohustuse suurus 31.12.2015
		Laekunud sihtfinant- seerimise summa	Tuluks arvestatud sihtfinant- seerimise summa		Laekunud sihtfinant- seerimise summa	Tuluks arvestatud sihtfinant- seerimise summa	
Ettevõtluse Arendamise							
Sihtasutus (EAS)	3 192 138			3 192 138			3 192 138
Tallinna Linnavalitsus	759 520	229 380	988 900				
Tallinna Terviseamet		82 908	32 181	50 727	52 707	58 424	45 010
SA Keskkonnainvesteeringute Keskus	1 536 033	61 758	1 597 791				
Kokku	5 487 691	374 046	2 618 872	3 242 865	52 707	58 424	3 237 148

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 Linnavalitsuse laekunud summad laste tennisehalli, riietusruumide ja taastuskeskuse rajamiseks ning Tartu Biogaas OÜ poolt rajatava biojäätmel põhineva koostootmisjaama finantseerimine SA Keskkonnainvesteeringute Keskus poolt. Tuluks arvestatud sihtfinantseerimise summad vt ka Lisa 2.

Lisa 30. Eraldised

	2015	2014
Garantiieraldised	8 536	
Eraldised vaidlusalusteks kohustusteks	5 987	5 667
Kokku	14 523	5 667

Lisa 31. Aktsiakapital

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

Lisa 32. Tingimuslikud kohustused

Alusvaluuta	Saldo alus- valuutas 31.12.2015	Saldo EUR 31.12.2015	Saldo alus- valuutas 31.12.2014	Saldo EUR 31.12.2014
EUR	1 114 516	1 114 516	2 078 085	2 078 085
Kokku		1 114 516		2 078 085

Kommentaar:

Tingimuslike kohustustena on kajastatud käendused ja garantiid, mis 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 27 768 451 (2014. aastal 24 044 173) euro väärtuses.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga moodustas 40 639 038 (2014. aastal 37 093 084) eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu

jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 8 127 808 (2014. aastal 7 418 617) eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 32 511 230 (2014. aastal 29 674 467) 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

Vara kirjeldus	Lisa	Panditud vara bilansiline väärtus EUR	Panditud vara bilansiline väärtus EUR
		31.12.2015	31.12.2014
Kinnisvarainvesteeringud	20	49 979 108	36 334 035
Muud kinnisasjad, hooned ja maa		18 920 002	37 765 520
Kommertspant ja muud panditud varad		4 399 047	4 335 047
Kokku		73 298 157	78 434 602

Kommentaar:

Lisaks ettevõtte poolt panditud varale on Maaelu Edendamise SA andnud tagatise Tartu Biogaas OÜ laenule LHV pangast. Tagatise suuruseks on 36,36% panga nõudest, kuid mitte rohkem kui 999 900 eurot.

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 nõute 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.

Osutatav teenus	2015		2014	
	Kulud	Tulud	Kulud	Tulud
Ehitus- ja hooldusteenused	569 704	1 182 747	471 955	1 144 977
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 687 575		2 693 877
Kokku	569 704	3 870 322	471 955	3 838 854
Saldo 01.01.2014	Lisa			24 490 003
Aruandeperioodil (2014) arvele võetud nõuded				3 838 855
Laekumised Tallinna Linnalt				-4 577 695
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2014				23 751 163
Aruandeperioodil (2015) arvele võetud nõuded				3 865 652
Laekumised Tallinna Linnalt				-4 588 244
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2015	17			23 028 571

Lisa 35. Bilansipäeva järgsed sündmused

Tulenevalt ESS Kinnisvara OÜ pangalaenu tagastamise tähtajast, refinantseeriti olemasolev pangalaen 2016. aasta alguses pikaajalise laenuga summas 2 800 000 eurot. Pikaajalise pangalaenu tähtajaks on 08.01.2021

Tulenevalt Mident OÜ pangalaenu tähtaja saabumisest, sõlmiti kasutuses olnud 2 079 000 euro suurusele laenusummale tagasimakse graafik ning pikendati laenu tagastamise lõpptähtaega kuni 11.05.2018.a. Pikendati ka U.S. Securities Holding OÜ kasutuses olevat arvelduskrediidi tähtaega kuni 24.05.2017 summas 1 181 879 eurot.

Lisa 36. Tehingud seotud osapooltega

Seotud osapooltega on teostatud tehinguid järgnevates mahtudes:

SEOTUD OSAPOOLED	Kinnisvara ostud	Kaupade ja teenuste ostud	Kohustuste saldo bilansis	Kaupade ja teenuste müügid	Nõuete saldo bilansis	Laenude andmine	Antud laenude jääk bilansis	Laenude saamine	Võetud laenude jääk bilansis	Teenitud intressitulu	Intressi- kulu
2014											
- 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
Kokku	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
2015											
- AS U.S. Invest tegev- ja kõrgem juhtkond				1 669	45						
- sidusettevõtted		13 714			395 639		273 469			19 409	
- muud eraisikud				406	737						
- muud juriidilised isikud		117 949	189 025	491 249	1 654 692	3 023 215	7 633 827		2 055 303	655 494	205 563
Kokku		131 663	189 025	493 324	2 051 113	3 023 215	7 907 296		2 055 303	674 903	205 563

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 2015. aastal 197 373 eurot, 2014. aastal 205 426 eurot.

Lisa 37. Finantsinformatsioon emaettevõtte kohta.

Konsolideerimata kasumiaruanne

Äritulud	2015	2014
Müügitulu	6 312	174 001
Muud äritulud	49 242	51
Kokku äritulud	55 554	174 052
Ärikulud		
Mitmesugused tegevuskulud	-197 135	-165 111
Tööjõukulud	-78 585	-73 292
Põhivara kulum ja väärtuse langus		
Muud ärikulud	-41 136	-2 054
Kokku ärikulud	-316 856	-240 457
Ärikasum	-261 302	-66 405
Finantstulud ja kulud	-19 751 408	-5 128 943
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-20 012 710	-5 195 348
Tulumaks	-250 000	
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)	-20 262 710	-5 195 348

Konsolideerimata bilanss

Käibevara	31.12.2015	31.12.2014
Raha	1 505	602
Nõuded ja ettemaksed	976 423	3 585 603
Varud	13 348	13 735
KOKKU KÄIBEVARA	991 276	3 599 940
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	50 645 166	71 483 246
Immateriaalne põhivara	1 086	1 086
KOKKU PÕHIVARA	50 646 252	71 484 332
KOKKU AKTIVA	51 637 528	75 084 272
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	109 332 248	112 314 543
Võlad ja ettemaksed	2 847 085	2 048 824
KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	112 179 333	114 363 367
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused		
KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED		
KOKKU KOHUSTUSED	112 179 333	114 363 367
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital		
Aksia- või osakapital	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583
Jaotamata kasum (kahjum)	-73 407 219	-52 144 509
KOKKU OMAKAPITAL	-60 541 805	-39 279 095
KOKKU PASSIVA	51 637 528	75 084 272

Konsolideerimata rahavoogude aruanne

	2015	2014
RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST		
Ärikasum	-261 302	-66 405
<u>Korrigeerimised:</u>		
Muud korrigeerimised, allahindlused		23 004
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	313 126	987 417
Varude muutus	387	1 129
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	763 515	19 623
KOKKU RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST	815 726	964 768
RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST		
Tasutud tütarettevõtete soetamisel	-5 976 721	-56 000
Laekunud tütarettevõtete müügist		225 800
Tasutud sidusettevõtete soetamisel	-144 152	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 510	
Antud laenude tagasimaksed	7 648 000	75 815
Laekunud intressid	5 326 142	
KOKKU RAHAVOOD INVESTEERIMISTEGEVUSEST	6 851 759	245 615
RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST		
Saadud laenude tagasimaksed		-850 000
Arvelduskrediit	-2 982 294	5 685 527
Makstud intressid	-4 484 288	-5 705 589
Makstud dividendid	-200 000	-339 739
KOKKU RAHAVOOD FINANTSEERIMISTEGEVUSEST	-7 666 582	-1 209 801
RAHAVOOD KOKKU	903	582
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	602	20
Raha ja raha ekvivalentide muutus	903	582
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 505	602

Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

		Aksia-kapital	Kohustuslik reserv- kapital	Jaotamata kasum	KOKKU
31.12.2013		11 695 831	1 169 583	-46 949 161	-32 348 662
Aruandeperioodi puhaskasum				-5 195 348	-5 195 348
Väljakuulutatud dividendid					
31.12.2014		11 695 831	1 169 583	-52 144 509	-39 279 095
Aruandeperioodi puhaskasum				-20 262 710	-20 262 710
Väljakuulutatud dividend				-1 000 000	-1 000 000
31.12.2015		11 695 831	1 169 583	-73 407 219	-60 541 805
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste:					
tütaretevõtete bilansiline väärtus (-)					-47 951 163
sidusettevõtete bilansiline väärtus (-)					-1 496 920
tütaretevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)					195 865 367
sidusettevõtete väärtus kapitaliosaluse järgi (+)					543 300
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015					86 418 779

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.07.2016

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KESKKÜLA	Juhatuse liige	18.07.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

U.S. INVEST AS aktsionäridele

Oleme auditeerinud U.S. INVEST AS konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 35, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

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

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime 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 raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta. Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse 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 arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka 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 AS konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Ahtri 6a, 10151 Tallinn

18. juuli 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	18.07.2016

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	6312	99.95%	Jah

Sidevahendid

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