

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: U.S. INVEST AKTSIASELTS

registrikood: 10560792

tänavatänu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6264600

faks: +372 6264601

e-posti aadress: info@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Varud	13
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	18
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	19
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	20
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	21
Lisa 10 Kapitalirent	22
Lisa 11 Kasutusrent	22
Lisa 12 Laenukohustised	24
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	25
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	26
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	26
Lisa 16 Aktsiakapital	26
Lisa 17 Müügitulu	27
Lisa 18 Muud äritulud	27
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	27
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	28
Lisa 21 Tööjõukulud	28
Lisa 22 Muud ärikulud	28
Lisa 23 Intressikulud	29
Lisa 24 Intressitulud	29
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	29
Lisa 26 Tulumaks	29
Lisa 27 Seotud osapooled	30
Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva	31
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	32
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	33
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	34
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	35
Lisa 33 Teenuste kontsessioonikokkulepped	36
Aruande allkirjad	37
Vandeauditori aruanne	38

TEGEVUSARUANNE

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

U.S. Invest AS-i investeringud on suunatud peamiselt nelja valdkonda:

- (i) teenindusäri (kinnisvara haldus ja hooldus ja vaba aja teenused);
- (ii) kinnisvara (kinnisvara arendamine, müük ja üürile andmine);
- (iii) energeetika;
- (iiii) liikluskorraldustoodete ja -lahenduste pakkumine.

Ettevõtluskeskkonna üldised arengud ja riskid.

Kuigi 2019. aastal ületas Eesti kui kontserni peamise koduturu majanduskasv taas kord 3% ja Statistikaameti andmete kohaselt suurenes sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2019. aastal 4,3%, siis 2020. aasta alguses kinnitatud uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja selle levik Eestisse on osaliselt mõjutanud ka kontserni ettevõtete tegevust. Viiruse leviku piiramiseks on kehtestatud eriolukord ja piirangud mitmetes tegevusvaldkondades, mis avaldavad mõju paljude ettevõtete majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks ega võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta.

Kontserni 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.

2019. aasta lõpus kuulus kontserni lisaks emaettevõttele 32 tütaretevõtet ja 9 sidusettevõtet. Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2019. aastal toimunud muudatused, on esitatud Raamatupidamise aastaaruande lisas nr. 5.

Muid eeldatavaid olulisi muudatusi konsolideerimisgrupis, samuti selle finantsseisundit või majandustulemust mõjutavaid sündmusi, aruande koostamise ajal ette näha ei ole.

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.

Konsolideeriva üksuse ja konsolideerimisgrupi investeerimis- ning finantseerimisstrateegia, finantseerimisstruktuur, riskide maandamise poliitika ja likviidsus arenevad koos ettevõttega.

2019. aasta olulisemad sündmused konsolideerimisgrupis

Teenindussektor.

- ✓ 2019. aastal jätkasid Tondi Tennisekeskus OÜ ja Karulaugu Spordikeskus OÜ tennise, sulgpalli ja squashi väljakute opereerimist ja fitnessklubi Golden Club poolt mitmekülgsete treeningvõimaluste pakkumist klientidele.
- ✓ Tallinna 5 koolimajas kinnisvara haldus- ja hooldusteenust pakkuv ettevõtte Vivatex Holding OÜ jätkas lepinguliste kohustuste täitmist.

Kinnisvarasektor.

- ✓ Vastavalt 23.04.2019 ja 22.05.2019 sõlmitud Kiurinvest OÜ osade ostulepingutele omandas U.S. Invest AS ettevõttes 100% osaluse. 2020. aastal alustati soetatud ettevõtte poolt omataval

kinnistul korteritega ridaelamu püstitamist elamispindade müügi eesmärgil. Elamu valmib prognooside kohaselt 2021. aastal.

- ✓ 2019. aasta märtsis valmisid välja üürimise eesmärgil 2 stock-office tüüpi laokompleksi Tallinnas, Mustamäe piirkonnas. Aruandeaasta lõpul olid kõik pinnad 100% üürnikega täidetud.
- ✓ 15.08.2019.a. sõlmis U.S. Invest AS Rotermann Ajamaja OÜ 100% lise osa müügilepingu. Tehing toimus seotud osapoolte vahel. Rotermann Ajamaja OÜ le kuulus kinnistu aadressil Rotermanni 6 Tallinnas Rotermanni kvartalis.
- ✓ Sidusettevõtte Mident OÜ poolt kolmes etapis valminud äripindadega korterelamutes toimus peamiselt kolmanda etapi müük ja võõrandamine uutele korteriomanikele. Aruandeaasta lõpuks oli projektis veel müümata 2 korterit ja 1 äripind.
Kinnistutel asukohaga Lasnamäe 4c, Lasnamäe 4b ja Lasnamäe 4a püstitati kokku 3 äripindadega 13 korruselist kortermaja.
- ✓ 23.04.2019.a. asutati tütaretevõtte Hiiu Spordikeskus OÜ, milline osales Tallinna Linna poolt välja kuulutatud konkursil Nõmme Tennisekeskuse hoonestusõiguse seadmiseks aadressil Rahu tn.3 ja 4a. Ettevõtte pakkumine kuulutati parimaks ja kinnisasjale seati hoonestusõigus 50-aastaseks perioodiks.
- ✓ 13.11.2019.a. asutas U.S. Invest AS 100% osalusega tütaretevõtte Nikolai Esimene OÜ. 2019 aastal osales ettevõtte Riigi Kinnsivara OÜ poolt korraldatud avalikul enampakkumisel Põhja-Tallinnas asuva 4-kinnistul asuva Patarei merekindluse ala ostuks. Ainsa pakkujana kinnitati ettevõtte Patarei merekindluse ostjaks. Müügileping sõlmiti 2020.aasta alguses. Enampakkumise tingimuste kohaselt võtab ettevõtte üle kohustuse korrastada ajalooline Patarei merekindluse hoonetekompleks ning arendada piirkonnas välja terviklik keskkond.
- ✓ 16.12.2019.a. U.S. Invest AS asutas 100% osalusega tütaretevõtte Tammsaare Arenduse OÜ. Nimetatud ettevõtte omandas 2019.a. lõpus kinnistu aadressil Tammsaare tee 56/58, kuhu kavandatakse püstitada ärihoone üüri eesmärgil. 2020. aastal alustati projekteerimistöödega ja järgmise aasta lõpuks on kavas alustada ka ehituste püstitamisega.

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

Energeetikasektor

Aruandeaastal jätkati elektri- ja soojusenergia tootmist tütaretevõtetes Tallinna Prügilagaas OÜ prügilagaasil töötavas koostootmisjaamas Jõelähtme vallas ja Tähtvere vallas Ilmatsalus rajatud biogaasijaamas Tartu Biogaas OÜ poolt ning Aravetel, sidusettevõttele Aravete Biogaas OÜ kuuluvast biogaasijaamast.

- ✓ 08.04.2019.a. sõlmis OÜ Baltic Biogas tütaretevõtte Tartu Biogaas OÜ 100% osa müügilepingu, tehing viidi lõpule 03.12.2019.a.

Liikluskorraldustoodete ja -lahenduste pakkumine

2019. aastal sisenes kontsern uude ärisegmenti, milleks on liikluskorraldustoodete ja -lahenduste pakkumine.

- ✓ 01.08.2019 sõlmis U.S. Invest AS Signaal TM AS 70% aktsiate ostulepingu; soetatud ettevõttele kuulub ka 100% line osalus tütaretevõttes Liimi KV OÜ -s.

Lisaks ülalpool märgitutele, toimusid lisaks järgmised muudatused konsolideerimisgrupi koosseisus:

- ✓ 30.01.2019.a. soetas Muuga Tehnopark OÜ 100% Note Investment OÜ osa.
- ✓ Vastavalt 27.05.2019 sõlmitud osahingu osa müügilepingule soetas Note Investment OÜ 100% Mastimetsa Majad osa. Kontserni tasandil on vastavalt soetatud osalus 89%.
- ✓ 12.12.2019.a. asutas U.S. Invest AS 100% osalusega tütarettevõtte Techno Life Solutions OÜ;
- ✓ 20. detsembril 2019.a. soetati täiendav 3,8% osalus sidusettevõttes USS Grupp OÜ-s.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2020. aastal prognoosib U.S. Invest AS mõõdukat käibekasvu kõigil tegevusaladel ning jätkab aktiivselt uute kinnisvara arendustegevusega omataval kinnistutel.

Suhtarv	2019		2018		Arvutamise alus
	kontsern	emaettevõte	kontsern	emaettevõte	
Puhaskasumi marginaal	40%	326%	32%	752%	Aruandeaasta puhkasum / Äritulud
Omakapitali tootlikkus (ROE)	8%	4%	9%	8%	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital
Varade tootlikkus (ROA)	4%	3%	4%	6%	Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht
Võõrkapitali osakaal koguvarades	52%	28%	54%	29%	Kohustused kokku / Varde maht
Lühiajaliste varade kattekordaja	1,2	1,1	1,0	1,3	Käibevara / Lühiajalised kohustused

/digitaalselt allkirjastatud/
Tarmo Keskküla
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 715 279	897 133	
Nõuded ja ettemaksed	16 118 295	8 799 368	2
Varud	21 502 966	20 667 298	3
Kokku käibevarad	39 336 540	30 363 799	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	14 282 426	14 618 626	5,6
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510	
Nõuded ja ettemaksed	26 158 162	26 980 143	2
Kinnisvarainvesteeringud	45 173 268	43 534 114	7
Materiaalsed põhivarad	23 459 159	27 223 272	8
Immateriaalsed põhivarad	1 718 842	53 485	9
Kokku põhivarad	110 793 367	112 411 150	
Kokku varad	150 129 907	142 774 949	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	24 956 002	22 433 105	12
Võlad ja ettemaksed	9 234 831	6 496 689	13
Eraldised	1 282	0	
Kokku lühiajalised kohustised	34 192 115	28 929 794	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	36 393 995	40 626 167	12
Võlad ja ettemaksed	7 085 571	7 140 180	13
Kokku pikaajalised kohustised	43 479 566	47 766 347	
Kokku kohustised	77 671 681	76 696 141	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktiakapital nimiväärtuses	11 695 831	11 695 831	16
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 839 782	47 463 974	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 470 326	5 375 808	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	71 175 522	65 705 196	
Vähemusosalus	1 282 704	373 612	
Kokku omakapital	72 458 226	66 078 808	
Kokku kohustised ja omakapital	150 129 907	142 774 949	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	14 223 493	13 350 886	17
Muud äritulud	3 248 536	4 151 314	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 803 308	-8 994 874	19
Mitmesugused tegevuskulud	-1 659 143	-1 389 023	20
Tööjõukulud	-4 337 077	-2 705 228	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 572 620	-1 226 498	
Muud ärikulud	-599 605	-1 297 935	22
Ärikasum (kahjum)	3 500 276	1 888 642	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 413 221	132 792	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-476 200	2 446 227	
Intressitulud	3 250 724	3 388 809	24
Intressikulud	-1 788 120	-1 478 809	23
Muud finantstulud ja -kulud	-277 405	-110 668	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 622 496	6 266 993	
Tulumaks	123 837	-606 737	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 746 333	5 660 256	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	5 470 326	5 375 808	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	276 005	284 448	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 500 276	1 888 642	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 572 620	1 226 498	8,9
Muud korrigeerimised	2 400 777	-4 228 576	
Kokku korrigeerimised	3 973 397	-3 002 078	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 210 738	11 802 063	
Varude muutus	-835 670	5 759 040	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-4 635 628	-562 374	
Laekunud intressid	4 731 436	4 638 962	
Kokku rahavood äritegevusest	1 523 073	20 524 255	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-3 734 138	-5 026 273	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	2 083	19 275	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 662 737	-9 288 960	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	685 000	1 700 000	
Netorahavoog tütarettevõtjate ja äritegevuste soetamisel	0	75 074	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-895 500	-8 726 800	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	3 400 000	1 275	5
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-105 000	-1 000 001	
Antud laenud	-2 795 255	-2 555 700	
Antud laenude tagasimaksed	1 481 999	2 904 716	
Laekunud intressid	332 434	241 483	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 291 114	-21 655 911	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	15 315 653	12 548 556	
Saadud laenude tagasimaksed	-10 174 833	-7 908 896	
Arvelduskrediidi saldo muutus	-432 471	702 490	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-87 185	-116 201	
Makstud intressid	-610 558	-781 308	
Makstud dividendid	-350 000	-2 260 094	
Makstud ettevõtte tulumaks	-74 419	-662 697	26
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 586 187	1 521 850	
Kokku rahavood	818 146	390 194	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	897 133	506 939	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	818 146	390 194	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 715 279	897 133	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2017	11 695 831	1 169 583	49 463 974	483 836	62 813 224
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 375 808	284 448	5 660 256
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000		-2 000 000
Muud muutused omakapitalis				-394 672	-394 672
31.12.2018	11 695 831	1 169 583	52 839 782	373 612	66 078 808
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 470 326	276 005	5 746 331
Väljakuulutatud dividendid			0		0
Muud muutused omakapitalis				633 087	633 087
31.12.2019	11 695 831	1 169 583	58 310 108	1 282 704	72 458 226

Vähemusosaluse Muude muutuste real on näidatud ettevõtte Signaal TM AS soetamisel kajastatud vähemusosa muutus summas +633 tuh eurot.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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

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 finantsaruandluse standardist (st vastavat valdkonda reguleerivas RTJ-s sätestatud põhimõtetest).

AS-i U.S. Invest konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Lähtutud on RTJ redaktsioonist, mis kehtis 2019. aastal.

AS U.S. Invest arvestusvaluutaks (RTJ 1, p.81) ja raamatupidamise aastaaruande esitusvaluutaks (RTJ 1, p.87) on euro. Aruande esitusviis on täiseurodes.

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).

Finantsvarad

Finantsinvesteeringud aktsiatesse (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetele, mida kajastatakse konsolideeritud või kapitaliosaluse meetodil) on bilansis hinnatud lähtudes nende soetusmaksumusest, sest antud finantsinvesteeringute õiglane väärtus ei ole juhatuse hinnangul usaldusväärselt mõõdetav (RTJ 3, p. 34).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutapõhised tehingud

Tehingud välisvaluutas kajastatakse raamatupidamises ümberhinnatult eurodesse Euroopa Keskpanka kursi järgi. Valuutapõhised bilansikirjed on ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakursi järgi. Valuutapõhised tulud ja kulud on ümber hinnatud perioodi kaalutud keskmise kursi alusel (RTJ 1, p.90).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Tütaretevõtetele loetakse ettevõtteid, kus emaettevõtte osalus on suurem kui 50% ja milles kontsern aruandeperioodil omas sisulist kontrolli ettevõtte tegevuse üle.

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

Aruande lisades esitatud emaettevõtte aruannetes on tütar- ja sidusettevõtjatesse tehtud investeeringud kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

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).

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kontserni tütaretevõtte 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 ettevõtte on tingimusteta õigus saada Tallinna linnalt ehitus- ja rekonstrueerimisteenuse eest raha, kajastatakse seda nõudeõigust finantsvarana korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Varud

Varude kuluks kandmisel kasutatakse individuaalmaksumuse meetodit.

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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 netorealiseerimis-väärtuses juhul kui viimane osutub madalamaks.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuid, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse õiglase väärtuse meetodil ning kõiki ülejäänud kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (RTJ 6, p.15). Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse hinnangud ettevõtte välistelt sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leitmiseks kasutatakse kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle objekti lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdsväärtus. 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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

Firmaväärtus on positiivne vahe omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahel. Omandamise kuupäeval kajastab kontsern oma konsolideeritud bilansis firmaväärtuse selle soetusmaksumuses immateriaalse varana.

Äriühenduse käigus tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik eluiga. Kui immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, amortiseeritakse see vara kuni 10 aasta jooksul. Amortisatsiooni arvestatakse ostule järgnevast täisaastast.

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimise abil soetatud vara võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses (RTJ 12, p.12a)

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 2019. aastal on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksmisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on

Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel. Kuna füüsilistele isikutele makstavatelt dividendidelt tuleb täiendavalt kinni pidada 7% tulumaksu, ei vähenda muudatus füüsilistest isikutest aktsionäride maksukoormust.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel edasilükkunud tulumaksuvara ega -kohustusi.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena, on toodud aastaaruande lisades.

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, ettevõtte kas puuduvad täielikult või ei ole juhtkonna hinnangu kohaselt olulised.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	3 611 381	3 611 381	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	3 681 381	3 681 381	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-70 000	-70 000	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	143 763	143 763	0	0	4
Muud nõuded	17 065 121	6 577 737	10 487 384	0	
Laenunõuded	14 913 692	5 264 068	9 649 624	0	
Intressinõuded	2 151 429	1 313 669	837 760	0	
Ettemaksed	34 647	34 647	0	0	
Nõuded teenuste kontsessioonilepingute alusel	20 212 029	4 807 979	3 659 935	11 744 115	33
Muud nõuded	1 209 516	942 788	59 504	207 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	42 276 457	16 118 295	14 206 823	11 951 339	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 438 761	1 438 761	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 461 890	1 461 890	0	0	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-23 129	-23 129	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	491 935	491 935	0	0	4
Muud nõuded	12 427 415	1 941 584	10 485 831	0	
Laenunõuded	10 137 071	1 591 268	8 545 803	0	
Intressinõuded	2 290 344	350 316	1 940 028	0	
Ettemaksed	25 797	25 797	0	0	
Nõuded teenuste kontsessioonilepingute alusel	20 988 626	4 731 438	3 420 217	12 836 971	33
Muud nõuded	406 977	169 853	29 900	207 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 779 511	8 799 368	13 935 948	13 044 195	

Antud laenude intressimäärad jäävad vahemikku 3,5-10% aastas.

Nõuded seotud osapooltele seisuga 31.12.2019.a. olid kokku 12 142 414 eurot (31.12.2018 a. 8 798 658 eurot). Täpsem info seotud osapooltele antud laenude ja intresside kohta on esitatud lisa nr. 27.

Antud laenude alusvaluutaks on euro.

Nõudeõigust, mis tuleneb Tallinna Linna ja Vivatex Holding OÜ vahel sõlmitud pikaajalistest lepingutest kajastatakse real Nõuded teenuste

kontsessioonilepingutest. Teenuste kontsessioonilepingutest tulenevate nõuete suurus on arvestatud sisemise intressimääraga vahemikus 11-15%.(Vt. ka täiendav Lisa nr.33).Nõudeõiguse lõpptähtaeg on 2036. aasta. Muud väheolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tooraine ja materjal	165 633	84 611
Lõpetamata toodang	11 919	0
Valmistoodang	12 549	0
Müügiks ostetud kaubad	5 461 213	5 379 687
Müügiks ostetud korteriomandid	986 555	942 779
Müügiks ostetud muud kaubad	4 474 658	4 436 908
Kinnisvara arendusprojektid	15 851 652	15 203 000
Kokku varud	21 502 966	20 667 298

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. 2019. aasta lõpul olid müügiobjektidena kajastatud Lätis tegutsevale tütarettevõtjale Centra Attistabas Uzņēmums SIA kuuluvad kinnistud Riia Kesklinnas summas 15 185 tuhat eurot ja lisaks müügi eesmärgil soetatud arenduskinnistud Tallinnas, summas 666 tuhat eurot. Arendusobjektid on reeglina arvel soetusmaksumuses, kuid need hinnatakse alla netorealiseerimisväärtusele, kui viimane on soetusmaksumusest madalam. 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 korteriomanditena on kajastatud 2018. aastal edasimüügi eesmärgil soetatud korteriomandid asukohaga Tallinnas Rotermanni Kvartalis.

Müügiks ostetud muude kaupade koosseisus on peamiselt kajastatud U.S. ART OÜ bilansis olevaid kunstiväärtused summas 4,328 miljonit eurot (2018. aastal 4,330 miljonit eurot). Aastaruandes on kajastatud ka kunstiväärtuste allahindlus 1,4 miljonit eurot, mis on tehtud eelnevatel perioodidel.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019		31.12.2018	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	644 663	0	787 456
Käibemaks	109 547	302 531	443 741	176 405
Üksikisiku tulumaks	0	110 424	0	61 086
Erisoodustuse tulumaks	0	2 248	0	47
Sotsiaalmaks	0	208 970	0	119 322
Kohustuslik kogumispension	0	9 841	0	6 069
Töötuskindlustusmaksed	0	11 944	3	6 424
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	48 062	845	163
Ettemaksukonto jääk	34 208		47 346	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	143 763	1 338 683	491 935	1 156 972

Vt. ka lisad 2 ja 13.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10088800	ESS Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
11239840	Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	Spordikeskuse arendus ja haldamine	92	92
11271707	Vivatex Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara haldusteenus	100	100
12853682	USteel OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
11457286	Baltic Biogas OÜ	Eesti	Bio-ja prügilagaasi arendus	100	100
10902318	US ART OÜ	Eesti	Kunstiteoste ja meenete müük	100	100
11159873	Ahtrima OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12546402	Rukkiveski Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12681910	Rotermann Ajamaja OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	0
11239135	Nevelux OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12673460	Digismart Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
14366141	Rotermann Residences OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
14417436	Rotermann Majad OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
14435374	Kalaranna Majad OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	60	60
14473825	Muuga Tehnopark OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	89	89
14504477	US Real Estate OÜ	Eesti	Kinnisvara teenuse osutamine	100	100
50003804681	Rotermann Latvija SIA	Läti	Kinnisvara haldamine	100	100
40003955973	Ulbrokas Projekts SIA	Läti	Kinnisvara haldamine	100	100
40003820260	Pils Investment SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
14709742	Hiiu Spordikeskus OÜ	Eesti	Spordikeskuse arendus ja haldamine	0	100
12123972	Kiurinvest OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
12394501	Signaal TM AS	Eesti	Teede ehitus	0	70
14848136	Nikolai Esimene OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
14867754	Techno Life Solutions OÜ	Eesti	Programmeerimine	0	100
14869993	Tammsaare Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	100
12853185	Karulaugu Spordikeskus	Eesti	Vaba aja teenused	92.14	92.14
10991428	A3 Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
40003860189	Centra Attistabas uzņēmums SIA	Läti	Kinnisvara arendus	100	100
11561865	Tallinna Prügilagaas OÜ	Eesti	soojus- ja elektrienergia tootmine	100	100
11561670	Tartu Biogaas OÜ	Eesti	soojus- ja elektrienergia tootmine	100	0
11604706	US TradingHouse OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
10422802	Liimi KV OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	0	70
12617579	Note Investment OÜ	Eesti	Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	0	89
11020448	Mastimetsa Majad OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	0	89

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2019
ESS Kinnisvara OÜ	4 633 387			1 970 822		6 604 209
Tondi Tennisekeskus OÜ	4 351 688			-920 985		3 430 703
Vivatex Holding OÜ	20 996 677			2 660 752		23 657 429
USteel OÜ	0			0		0
Baltic Biogas OÜ	832 044			703 823		1 535 867
US ART OÜ	846 881			-177 026		669 855
Ahtrimaa OÜ	1 213 946			1 599 350		2 813 296
Rukkiveski Arendus OÜ	67 522			-67 522		0
R6 Arendus OÜ	225 021		-225 021	0		0
Nevelux OÜ	930 473			184 530		1 115 003
Digismart Arendus OÜ	3 592			-3 592		0
Rotermann Residences OÜ	2 648			-2 648		0
Rotermann Majad OÜ	639 137			439 043		1 078 180
Kalaranna Majad OÜ	0			0		0
Muuga Tehnopark OÜ	0			0		0
US Real Estate OÜ	0			-300 000	300 000	0
Rotermann Latvija SIA	0			0		0
Ulbrokas Projekts SIA	4 324 141			300 368		4 624 509
Pils Investment SIA	0	1		-1		0
Hiiu Spordikeskus OÜ	0	2 500		-326		2 174
Kiurinvest OÜ	0	125 000		-125 000		0
Signaal TM AS	0	3 147 908		-1 219 352		1 928 556
Nikolai Esimene OÜ	0	2 500		-2 500		0
Techno Life Solutions OÜ	0	2 500		-2 500		0
Tammsaare Arenduse OÜ	0	2 500		-2 500		0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	39 067 157	3 282 909	-225 021	5 034 736	300 000	47 459 781

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Note Investment OÜ	89	30.01.2019	500
Hiiu Spordikeskus OÜ	100	23.04.2019	2 500
Kiurinvest OÜ	100	22.05.2019	125 000
Mastimetsa Majad OÜ	89	27.05.2019	170 000
Signaal TM AS	100	01.08.2019	3 147 908
Nikolai Esimene OÜ	100	13.11.2019	2 500
Pils Investment SIA	100	09.12.2019	1
Techno Life Solutions OÜ	100	12.12.2019	2 500
Tammsaare Arenduse OÜ	100	16.12.2019	2 500

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Rotermann Ajamaja OÜ	100	474 000	533 655
Tartu Biogaas OÜ	100	249 820	60 296

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna.

30.01.2019.a. soetas Muuga Tehnopark OÜ 100% Note Investment OÜ osa.

23.04.2019.a. asutati tütarettevõtte Hiiu Spordikeskus OÜ;

Vastavalt 23.04.2019 ja 22.05.2019 sõlmitud Kiurinvest OÜ osade ostulepingutele omandas U.S. Invest AS ettevõttes 100% osaluse. Soetusest firmaväärtust ei tekkinud. Ostuanalüüsis korrigeeriti õiglase väärtuse hindamisel arenduseks ostetud kinnistu väärtust.

Vastavalt 27.05.2019 sõlmitud osaühingu osa müügilepingule soetas Note Investment OÜ 100% Mastimetsa Majad osa. Kontserni tasandil on vastavalt soetatud osalus 89%.

01.08.2019 sõlmis U.S. Invest AS Signaal TM AS 70% aktsiate ostulepingu; soetatud ettevõttele kuulub ka 100% line osalus tütarettevõttes Liimi KV OÜ -s. Tehinguga seondunud firmaväärtuse arvele võtmine on kajastatud immateriaalsete varade koosseisus, vt Lisa nr 9;

15.08.2019.a. sõlmis U.S. Invest AS Rotermann Ajamaja OÜ 100% lise osa müügilepingu. Tehing toimus seotud osapoolte vahel;

13.11.2019 asutas U.S. Invest AS 100% osalusega tütarettevõtte Nikolai Esimene OÜ

OÜ Baltic Biogas sõlmis 08.04.2019 Tartu Biogaas OÜ 100% osa müügilepingu , tehing viidi lõpule 03.12.2019.a.;

09.12.2019.a. sõlmis U.S. Invest AS Lätis asuva ettevõtte Pils Investment SIA 100% osade ostu- müügilepingu U.S. Invest teise tütarettevõttega Rotermann Latvia SIA.

12.12.2019.a. asutas U.S. Invest AS 100% osalusega tütarettevõtte Techno Life Solutions OÜ;

16.12.2019.a. U.S. Invest AS asutas 100% osalusega tütarettevõtte Tammsaare Arenduse OÜ.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10306970	Audentes AS	Eesti	Koolitusteenus	32.96	32.96
11094961	Evernord OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	33.33	33.33
11142987	Brevard OÜ	Eesti	Energia tootmise uuringud	32	32
37045293	USS Ukraina	Ukraina	Turvateenus	20	20
10096395	Juura OÜ	Eesti	Kirjastus	42.69	42.69
11272546	USS Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	41.11	44.91
11464576	Aravete Biogaas OÜ	Eesti	Soojus- ja elektrienergia tootmine	50	50
10097265	AS Aswega	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	40.32	40.32
11239388	Mident OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	45	45

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Audentes AS	155 725		4 977	160 702
Evernord OÜ	202 920		3 438	206 358
Brevard OÜ	3 114		0	3 114
USS Ukraina	30 692		5 957	36 649
Juura OÜ	58 623		-19 539	39 084
USS Grupp OÜ	3 438 383	140 000	-2 387 119	1 191 264
Aravete Biogaas OÜ	0		0	0
AS Aswega	8 868 661		760 405	9 629 066
Mident OÜ	1 860 508		1 155 681	3 016 189
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	14 618 626	140 000	-476 200	14 282 426

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
USS Grupp OÜ	3.80	20.12.2019	140 000

Müüdnud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
	0	0	0

20. detsembril 2019.a. soetati täiendav 3,8% osalus USS Grupp OÜ-s.

Aravete Biogaas OÜ osa on panditud finantstagatisena Swedbank AS kasuks.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	36 716 875
Ostud ja parendused	9 270 146
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-771 721
Müügid	-1 700 000
Ümberliigitamised	18 814
31.12.2018	43 534 114
Ostud ja parendused	2 585 400
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 490 502
Müügid	-682 924
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 220 915
Ümberliigitamised	75 261
Muud muutused	-4 050 000
31.12.2019	45 173 268

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 038 759	1 736 649
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	285 061	110 213
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	685 000	1 700 000

Aruandes kajastatud kõigi oluliste varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel on tuginetud kutseliste hindajate poolt koostatud väliste eksperthinnangutele. Hinnangutes on rendiobjektide puhul kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit ja ehitusõigusega kinnistute puhul võrdlusmeetodit. Kinnisvaraobjektid asuvad Eestis ja Lätis. Rendiobjektide hindamisel arvestatud diskontomäärad jäävad vahemikku 9,5-11%, kapitalisatsioonimäärad 7,25-9% ja tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 2-3% aastas. Ärihoonete ehitusõigused suletud netopinnale jäävad vahemikku 133-268 eurot/m² ja hoonestamata elumumaa 1 m² hind oli 23,06 eurot/m².

Real Muud muutused on näidatud aruandeaastal müüdud ettevõtetele kuulunud kinnisvarainvesteeringud.

Kasumid/kahjumid kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest vt. ka lisad 18,22.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

											Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad			Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
			Transportivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
31.12.2017											
Soetusmaksumus	47 056	22 037 588	336 200	27 873	4 099 842	4 463 915	984 895	14 155	417 565	431 720	27 965 174
Akumuleeritud kulum	0	-5 889 175	-95 162	-16 286	-1 106 979	-1 218 427	-606 322	0	0	0	-7 713 924
Jääkmaksumus	47 056	16 148 413	241 038	11 587	2 992 863	3 245 488	378 573	14 155	417 565	431 720	20 251 250
Ostud ja parendused	25	6 530 231	85 528	20 743	672 203	778 474	1 104 150	-1 197 501	-262 139	-1 459 640	6 953 240
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	25	0						0	0		25
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		6 530 231						-6 593 648	0	-6 593 648	-63 417
Muud ostud ja parendused			85 528	20 743	672 203	778 474	1 104 150	5 396 147	-262 139	5 134 008	7 016 632
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	0	0	0	0	0	1 680 569	0	1 680 569	1 680 569
Amortisatsioonikulu	0	-757 754	-16 311	-6 253	-190 895	-213 459	-228 611	0	0		-1 199 824
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0		-13 179	0	0		-13 179
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-25 495	0	0	-25 495	0	-11 455	0	-11 455	-36 950
Ümberliigitamised	0	0	0	0	-213 331	-213 331	0	0	-138 991	-138 991	-352 322
Ümberliigitamised ettemaksetest	0	0	0	0	0	0	0	0	-138 991	-138 991	-138 991
Ümberliigitamised varudega	0	0	0	0	-50 000	-50 000	0	0	0	0	-50 000
Muud ümberliigitamised	0	0	0	0	-163 331	-163 331	0	0	0		-163 331
Muud muutused	0	16 188	-73 000	0		-73 000	0	-2 700	0	-2 700	-59 512
31.12.2018											
Soetusmaksumus	47 081	28 584 007	323 233	47 723	4 408 929	4 779 885	2 071 966	483 068	16 435	499 503	35 982 442
Akumuleeritud kulum	0	-6 646 929	-111 473	-21 646	-1 148 089	-1 281 208	-831 033	0	0		-8 759 170
Jääkmaksumus	47 081	21 937 078	211 760	26 077	3 260 840	3 498 677	1 240 933	483 068	16 435	499 503	27 223 272
Ostud ja parendused		1 558 243	53 446	37 821	53 847	145 114	165 206	6 932	189 748	196 680	2 065 243
Uute ehitiste ost, uusehitus, parendused		1 558 243						-483 068	0	-483 068	1 075 175
Muud ostud ja parendused			53 446	37 821	53 847	145 114	165 206	490 000	189 748	679 748	990 068
Lisandumised äriühenduste kaudu	0	0	254 027	0	358 937	612 964	0	0	0	0	612 964
Amortisatsioonikulu	0	-932 668	-51 371	-11 011	-253 173	-315 555	-321 605	0	0	0	-1 569 828
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	-17 103	0	0	-17 103	-1 567	0	0	0	-18 670
Muud muutused	-33 954	-2 192 250	-153 042	0	-1 984 576	-2 137 618	0	-490 000	0	-490 000	-4 853 822
31.12.2019											
Soetusmaksumus	13 127	27 342 765	944 383	85 544	2 801 789	3 831 716	2 239 198	0	206 183	206 183	33 632 989
Akumuleeritud kulum	0	-6 972 362	-646 666	-32 657	-1 365 914	-2 045 237	-1 156 231	0	0	0	-10 173 830
Jääkmaksumus	13 127	20 370 403	297 717	52 887	1 435 875	1 786 479	1 082 967	0	206 183	206 183	23 459 159

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	9 167	19 275
Transpordivahendid	9 167	19 275
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	11 455	11 455
Lõpetamata projektid	11 455	11 455
Kokku	20 622	30 730

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Kokku
31.12.2017				
Soetusmaksumus	6 865	6 919	1 087	14 871
Akumuleeritud kulum	0	-4 671	0	-4 671
Jääkmaksumus	6 865	2 248	1 087	10 200
Ostud ja parendused	48 081	3 010	0	51 091
Amortisatsioonikulu		-941	0	-941
Muud muutused	-6 865	0	0	-6 865
31.12.2018				
Soetusmaksumus	48 081	9 928	1 087	59 096
Akumuleeritud kulum	0	-5 611	0	-5 611
Jääkmaksumus	48 081	4 317	1 087	53 485
Lisandumised äriühenduste kaudu	1 671 211			1 671 211
Amortisatsioonikulu	0	-1 011	0	-1 011
Muud muutused	-4 843	0	0	-4 843
31.12.2019				
Soetusmaksumus	1 714 449	3 306	1 087	1 718 842
Akumuleeritud kulum	0	0	0	
Jääkmaksumus	1 714 449	3 306	1 087	1 718 842

Real "Lisandumised äriühenduste kaudu" on kajastatud tütarettevõtte Signaal AT AS ostul tekkinud firmaväärtus. Kuna immateriaalse vara kasulikkude eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, amortiseeritakse see vara kuni 10 aasta jooksul. Amortisatsiooni arvustatakse ostule järgnevast täisaastast.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendilepingud	8 150	8 150	0	0-5%	EUR	2020
Kapitalirendilepingud	106 570	45 833	60 737	0-5%	EUR	2021
Kapitalirendilepingud	196 017	42 643	153 374	0-5%	EUR	2022-2023
Kapitalirendikohustised kokku	310 737	96 626	214 111			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul			
Kapitalirendilepingud	31 865	31 865	0	0-5%	EUR	2019
Kapitalirendilepingud	182 571	52 257	130 314	0-5%	EUR	2020-2023
Kapitalirendikohustised kokku	214 436	84 122	130 314			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Masinad ja seadmed	252 349	303 988
Kokku	252 349	303 988

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	1 254 444	697 653
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	1 529 484	1 184 580
1-5 aasta jooksul	3 952 488	3 485 716
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	40 248 712	30 594 000
Kokku	40 248 712	30 594 000

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2019	2018
Kasutusrendikulu	230 727	405 317
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	131 531	469 125
1-5 aasta jooksul	32 920	469 128

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaenud	11 459 888	11 459 888			3,4%	EUR
Laenud seotud isikutelt	4 361 492	4 361 492			6,6%	EUR
Arvelduskrediit	382 962	382 962			4,0%	EUR
Muud laenud	710 600	710 600			8,2%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	16 914 942	16 914 942				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	44 124 318	7 944 434	20 973 673	15 206 211	2,7%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	44 124 318	7 944 434	20 973 673	15 206 211		
Kapitalirendikohustised kokku	310 737	96 626	214 111			
Laenukohustised kokku	61 349 997	24 956 002	21 187 784	15 206 211		

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Pangalaenud	15 869 840	15 869 840			3,3%	EUR
Laenud seotud isikutelt	2 017 996	2 017 996			6,9%	EUR
Arvelduskrediit	815 433	815 433			3,8%	EUR
Muud laenud	29 500	29 500			2,4%	EUR
Lühiajalised laenud kokku	18 732 769	18 732 769				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	42 383 406	3 616 214	22 870 981	15 896 211	2,3%	EUR
Laenud seotud isikutelt	1 518 661	0	1 518 661	0	7%	EUR
Muud laenud	210 000	0	210 000	0	5%	EUR
Pikaajalised laenud kokku	44 112 067	3 616 214	24 599 642	15 896 211		
Kapitalirendikohustised kokku	214 436	84 122	130 314			
Laenukohustised kokku	63 059 272	22 433 105	24 729 956	15 896 211		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	21 082 325	21 433 954
Ehitised	57 800 474	53 793 413
Masinaid ja seadmed	876 657	3 297 319
Muud varad	1 032 983	1 318 925
Kokku	80 792 439	79 843 611

Intressimäärana on näidatud kaalutud keskmine intressimäär aastas. Pangalaenu intressid jäävad vahemikku 1,1%-7,0% aastas. Seotud isikutele antud laenu jäävad vahemikku 5-7% ja arvelduskrediidi intress 3,5%-4% aastas. Laenu tähtajad jäävad vahemikku 2020-2036 aasta.

Karulaugu Spordikeskus OÜ poolt võetud 5 050 tuh euro suuruse LHV Pangast saadud pangalaenu tähtaeg on 17.01.2022, kuid on kajastatud 31.12.2018.a. seisuga lühiajalisena tulenevalt sellest, et 31.12.2018 seisuga on laenulepingu eritingimused "teiste intressikandvate kohustuste mittevõtmine" rikutud.

Swedbank AS laenu tagatiseks on seatud pant Tallinna Prügilagaas OÜ osadele.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	653 548	653 548	0	
Võlad töövõtjatele	460 643	460 643	0	14
Maksuvõlad	1 338 683	1 338 683	0	4
Muud võlad	13 721 771	6 636 200	7 085 571	
Intressivõlad	380 523	380 523	0	
Dividendivõlad	2 576 159	2 576 159	0	
Muud viitvõlad	10 765 089	3 679 518	7 085 571	
Saadud ettemaksed	145 757	145 757		
Kokku võlad ja ettemaksed	16 320 402	9 234 831	7 085 571	

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 500 425	1 500 425	0	
Võlad töövõtjatele	278 592	278 592	0	14
Maksuvõlad	1 156 972	1 156 972	0	4
Muud võlad	10 549 918	3 409 738	7 140 180	
Intressivõlad	161 515	73 849	87 666	
Dividendivõlad	2 926 159	2 926 159	0	
Muud viitvõlad	7 462 244	409 730	7 052 514	
Saadud ettemaksed	150 962	150 962	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 636 869	6 496 689	7 140 180	

Võlad seotud osapooltele Vt. ka lisa 27.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Töötasude kohustis	208 040	142 724	
Puhkusetasude kohustis	187 776	135 867	
Tulemustasu reserv	64 827	0	
Kokku võlad töövõtjatele	460 643	278 591	13

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	47 583 752	43 207 493
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 895 938	10 801 873
Antud garantiid	4 644 463	1 571 814
Kokku tingimuslikud kohustised	64 124 153	55 581 180

Antud garantiidena 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 26 538 307 (2018. aastal 18 783 323) euro väärtuses.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga, mida on võimalik jaotada dividendideks koos sellelt makstava tulumaksukohustusega oli 2019. aasta lõpul 59 479 691 eurot (2018. aastal 54 009 366) eurot.

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

Lisa 16 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Aktsiakapital	11 695 831	11 695 831
Aktsiate arv (tk)	11 695 831	11 695 831
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 972 085	12 073 697
Läti	1 251 408	1 277 189
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	14 223 493	13 350 886
Kokku müügitulu	14 223 493	13 350 886
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus- ja renditeenused	2 700 144	8 529 803
Kinnisvarahaldus	1 342 394	1 320 578
Puhkus- ja meelelahutus	2 490 120	1 959 949
Energeetika	1 263 442	1 078 255
Muu müügitulu	922 856	462 301
Liikluskorraldusseadmete paigaldus ja ehitus	5 504 537	0
Kokku müügitulu	14 223 493	13 350 886

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2019	2018
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	202 053	0
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	0	5 924
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 775 525	224 186
Tulu sihtfinantseerimisest	0	3 192 138
Trahvid, viivised ja hüvitised	267 011	579 802
Muud	3 947	149 264
Kokku muud äritulud	3 248 536	4 151 314

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Kaubad ja materjalid	-2 348 394	-347 587
Teenused ja allhange	-1 891 459	-807 874
Spordikeskuste haldus ja hoolduskulud	-1 054 307	-769 503
Kinnisvaraobjektide soetus ja ehituskulud	-132 992	-6 826 206
Maamaks ja Hoonestusõiguse tasud	-127 191	-88 024
Muud kulud	-248 965	-155 680
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 803 308	-8 994 874

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2019	2018
Üür ja rent	-169 850	-115 484
Lähetuskulud	-44 022	-38 147
Koolituskulud	-15 332	-7 328
Autokulud	-260 847	-209 770
Konsultatsiooni- ja tugiteenused	-414 000	-477 347
Kantselei ja infotehnoloogia kulud	-119 638	-55 330
Reklaamikulud	-128 270	-108 510
Sidekulud	-19 492	-19 417
Esinduskulud	-26 152	-16 838
Muud	-461 540	-340 852
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 659 143	-1 389 023

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	-3 079 987	-1 948 711
Sotsiaalmaksud	-1 033 495	-654 617
Tööjõu rendikulu	-223 595	-101 900
Kokku tööjõukulud	-4 337 077	-2 705 228
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	166	105

Lisa 22 Muud ärikulud (eurodes)

	2019	2018
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-2 076	0
Kahjum materiaalsete põhivarade müügist	-575	-175 113
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-485 000	-995 907
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 920	-2 053
Kingitused ja annetused	-69 421	-52 887
Sisendkäibemaksu kulu maksuvabalt käibelt	0	-62 359
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindluselt	-18 325	0
Muud	-22 288	-9 616
Kokku muud ärikulud	-599 605	-1 297 935

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-1 785 862	-1 186 355
Intressikulu kapitalirendilt	-2 258	-4 875
Muud intressikulud	0	-287 579
Kokku intressikulud	-1 788 120	-1 478 809

Täiendav informatsioon intressitulude ja -kulude osas seotud osapooltega vt. lisa nr. 27.

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu hoiustelt	112	16
Intressitulu laenudelt	618 493	737 612
PPP projekti raames arvestatud intressitulud	2 632 119	2 651 162
Muud intressitulud	0	19
Kokku intressitulud	3 250 724	3 388 809

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Laenu ja intressinõuete allahindlus	-179 391	-27 680
Laenulepingute tasud	-92 674	-58 145
Muud finantstulud ja -kulud	-5 340	-24 843
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-277 405	-110 668

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2019		2018	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	0	0	2 000 000	500 000
Eesti			2 000 000	500 000
Kokku	0	0	2 000 000	500 000

2019. aastal uusi dividende välja ei kuulutatud.

1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummat) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Seoses sellega korrigeeriti tulumaksu summat -87,5 tuhat eurot.

2019. aastal maksis ettevõtte dividende 350 tuhat eurot, millelt tulumaksu tasuti 74,4 tuhat eurot.

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	4 047 764	1 865 486	3 509 812	1 613 155
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 094 244	3 936 182	8 798 780	2 053 280
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	372	12 194	0	0

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Sidusettevõtjad						
Sidusettevõtjad	837 068	0	275 580	0	0	121 236
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	712 186	1 479 485	347 808	250 000	1 460 000	221 653

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad					
Sidusettevõtjad	1 678 100	3 844 088	0	1 518 661	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	878 141	541	0	541	35 541

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõtjad	734 575	368 536	231 750	82 921
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	462 087	807 666	834 556	835 564

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	555 664	278 049
Isikliku transpordi kasutamise kompensatsioon	6 000	0

Kontserni kontrolliv osapool on Urmas Sõõrumaa.

Vt. ka lisad 2 "Nõuded ja ettemaksed", 12 "Laenukohustised", 13 "Võlad ja ettemaksed", 24 "Intressitulud" ja 23 "Intressikulud".

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse. Viiruse leviku piiramiseks on kehtestatud eriolukord ja piirangud mitmetes tegevusvaldkondades, mis avaldavad mõju paljude ettevõtete majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut mittekorrigeeriva aruandekuupäeva järgse sündmusena. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks ega võimalikuks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta Ettevõttele.

Tulenevalt soovist lihtsustada kontserni struktuuri, omandas emaettevõtte kontserni siseselt Ahtrimaa OÜ-lt, viimasele kuulunud tütarettevõtete Mident OÜ ja A3 Arendus OÜ osad. Vastav leping sõlmiti 03.03.2020.a.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Varad		
Käibevarad		
Raha	2 248 268	4 769 632
Nõuded ja ettemaksed	22 978 917	24 285 637
Varud	68 730	12 827
Kokku käibevarad	25 295 915	29 068 096
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	49 096 952	42 956 614
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510
Nõuded ja ettemaksed	19 024 187	19 609 508
Kinnisvarainvesteeringud	349 400	349 400
Materiaalsed põhivarad	55 784	94 522
Immateriaalsed põhivarad	1 087	1 087
Kokku põhivarad	68 528 920	63 012 641
Kokku varad	93 824 835	92 080 737
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	14 153 540	14 577 168
Võlad ja ettemaksed	8 204 840	7 773 347
Kokku lühiajalised kohustised	22 358 380	22 350 515
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	3 199 758	4 514 867
Võlad ja ettemaksed	320 539	223 830
Kokku pikaajalised kohustised	3 520 297	4 738 697
Kokku kohustised	25 878 677	27 089 212
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 126 111	46 932 678
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 954 633	5 193 433
Kokku omakapital	67 946 158	64 991 525
Kokku kohustised ja omakapital	93 824 835	92 080 737

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu	898 284	672 714
Muud äritulud	8 015	18 217
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 950	0
Mitmesugused tegevuskulud	-577 003	-548 355
Tööjõukulud	-693 310	-1 008 950
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 078	-32 250
Muud ärikulud	-20 624	-17 892
Kokku ärikasum (-kahjum)	-427 666	-916 516
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	5 283 714	5 502 974
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-2 392 287	48 454
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-167 636	0
Intressitulud	1 986 133	1 988 954
Intressikulud	-1 421 630	-1 308 573
Muud finantstulud ja -kulud	6 505	22 180
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 867 133	5 337 473
Tulumaks	87 500	-144 040
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 954 633	5 193 433

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2019	2018
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-427 666	-916 516
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	36 078	32 250
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	575	-2 839
Muud korrigeerimised	-7 547	-78 061
Kokku korrigeerimised	29 106	-48 650
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	862 577	7 650 525
Varude muutus	-55 903	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-67 704	-460 382
Laekunud dividendid	350 000	1 060 094
Kokku rahavood äritegevusest	690 410	7 285 071
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-6 328
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	2 083	20 622
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 700 000
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 035 000	-380 130
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1 275
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-35 000	0
Antud laenud	-3 529 774	-9 355 573
Antud laenude tagasimaksed	4 591 742	3 812 436
Laekunud intressid	2 023 201	777 560
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 017 252	-3 430 138
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	250 000	1 210 000
Saadud laenude tagasimaksed	-250 000	-749 261
Arvelduskrediidi saldo muutus	-1 727 220	-6 010 366
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-23 270	-27 116
Makstud intressid	-3 128 536	-1 143 487
Makstud dividendid	-350 000	-2 260 094
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-5 229 026	-8 980 324
Kokku rahavood	-2 521 364	-5 125 391
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	4 769 632	9 895 023
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 521 364	-5 125 391
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 248 268	4 769 632

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	11 695 831	1 169 583	48 932 678	61 798 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)			5 193 433	5 193 433
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2018	11 695 831	1 169 583	52 126 111	64 991 525
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-42 956 614	-42 956 614
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			42 956 614	42 956 614
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2018	11 695 831	1 169 583	52 126 111	64 991 525
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 954 633	2 954 633
31.12.2019	11 695 831	1 169 583	55 080 744	67 946 158
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-49 096 952	-49 096 952
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			49 096 952	49 096 952
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019	11 695 831	1 169 583	55 080 744	67 946 158

Lisa 33 Teenuste kontsessioonikokkulepped (eurodes)

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.

Osutatav teenus	2019	2018	
	Kulud	Tulud	Kulud
Ehitus- ja hooldusteenused	708 854	1 322 720	1 294 719
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 632 119	1 284 622

Saldo 01.01.2018	21 691 803
Aruandeperioodil (2018 a.) arvele võetud nõuded	3 935 785
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 638 962
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2018	20 988 626
Aruandeperioodil (2019 a.) arvele võetud nõuded	3 954 839
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 731 438
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2019	20 212 027

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.06.2020

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KESKKÜLA	Juhatuse liige	01.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

U.S. Invest AS aktsionäridele

Arvamus

Oleme auditeerinud U.S. Invest AS konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2019 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

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

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad grupi raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väaresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Mati Nõmmiste

Vandeauditor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
2. juuni 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	02.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 839 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 470 326
Kokku	58 310 108
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	57 310 108
Kokku	58 310 108

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	52 839 782
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 470 326
Kokku	58 310 108
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	57 310 108
Kokku	58 310 108

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	870774	96.94%	Jah

Sidevahendid

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