

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: U.S. INVEST AKTSIASELTS

registrikood: 10560792

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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

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.

2020. aasta alguses kinnitatud uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja selle levik Eestisse on osaliselt mõjutanud ka kontseni ettevõtete tegevust. Viiruse leviku piiramiseks on kehtestatud eriolukord ja piirangud avaldasid eelkõige mõju vaba aja teenust pakkuvatele kontserni ettevõtetele ja nende majandustegevusele.

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.

2020. aasta lõpus kuulus kontserni lisaks emaettevõttele 29 tütaretevõtet ja 9 sidusettevõtet. Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2020. 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.

2020. aasta olulisemad sündmused konsolideerimisgrupis

Teenindussektor.

- ✓ 2020. aastal jätkasid Tondi Tennisekeskus OÜ ja Karulaugu Spordikeskus OÜ tennise, sulgpalli ja squashi väljakute opereerimist ja fitnessklubi Golden Club poolt mitmekülgsete treeningvõimaluste pakkumist klientidele.

Tulenevalt koroonapandeemiast kehtestatud piirangutest olid meie keskused ja klubid täielikult suletud eriolukorra ajal märtsi keskpaigast kuni mai teise pooleni. Sel perioodil oli majandustegevus ning sellest tulenevalt ka sissetulekud praktiliselt peatunud. Olime sunnitud võtma kasutusele meetmeid kulude kärpimiseks, sh töötajate palkade ajutine vähendamine.

11.06.2020 ja 03.11.2020 märgiti vähemusosanike poolt uued Tondi Tennisekeskus OÜ osad. Tehingute tulemusel vähenes emaettevõtte osalus -0,12%;

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

Kinnisvarasektor.

- ✓ 2020. aasta alguses sõlmis Nikolai Esimene OÜ ostu-müügilepingu Tallinnas Kalamaja piirkonnas asuvate kinnistute Kalaranna tn 28, Kalaranna tn 30, Kalaranna tn 32, Vesilennuki tn 2 ja neil asuvate hoonete ostuks. Lepingu tingimuste kohaselt võttis ettevõtte üle kohustuse korrastada ajalooline Patarei merekindluse hoonetekompleks ning arendada piirkonnas välja terviklik keskkond 2026-ndaks aastaks. Aruandeaastal teostati kinnistutel uurimis- ja mõõdistustöid ning alustati hoone projekteerimisega. Merekindluse hoovides teostati lammutus- ja koristustöid ning Merekindluse hooviala avati avalikuks kasutamiseks.
- ✓ ESS Kinnisvara OÜ võõrandas hoonestatud kinnistuosa aadressil Tallinn Järve 34A
- ✓ Tammsaare Arenduse OÜ alustas 2019.a. lõpus soetatud kinnistule aadressil Tallinn Tammsaare tee 56/58 büroohoone projekteerimistöödega ja kavandab järgmisel aastal alustada hoone ehitusega.
- ✓ 2020. aastal alustati Kiurinvest OÜ poolt omataval kinnistul Tallinnas Püü tn.2 korteritega ridaelamu püstitamist elamispindade müügi eesmärgil. Elamu valmis ja korteriomandite müük toimus 2021. aasta esimeses kvartalis.
- ✓ Nevelux OÜ poolt välja üüritavad 2 stock-office tüüpi laokompleksi Tallinnas, Mustamäe piirkonnas olid aasta lõpul 100% üürnike kasutuses.

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

Energeetikasektor

- ✓ 27.05.2020 sõlmisid ühinemislepingu OÜ Baltic Biogas, kui ühendav ühing ja Tallinna Prügilagaas OÜ, kui ühendatav ühing. Ühinemine kinnitati 11.06.2020.a. Ettevõtte jätkas elektri- ja soojusenergia tootmist prügilagaasil töötavas koostootmisjaamas Jõelähtme vallas.
- ✓ Elektrienergia tootmist jätkati ka läbi sidusettevõtte Aravete Biogaas OÜ Aravetel asuvas biogaasijaamas.
- ✓ 09.11.2020 sõlmis Baltic Biogas OÜ tütarettevõtte Läga OÜ 100% osaluse müügilepingu.

Liikluskorraldustoodete ja -lahenduste pakkumine

2020. aastal jätkas kontsern läbi Signaal TM AS-i Eesti turule liikluskorraldustoodete ja -lahenduste pakkumist.

Lisaks ülalpool märgitutele, toimusid järgmised muudatused konsolideerimisgrupi koosseisus:

- ✓ 26.08.2020 sõlmisid tütarettevõtted Vivatex Holding OÜ ja Ahtrimaa OÜ ühinemislepingu. Ühinemise tulemusel lõppes Ahtrimaa OÜ tegevus ning Vivatex Holding OÜ sai Ahtrimaa OÜ õigusjärglaseks. Ühinemiskanne kinnitati 17.11.2020.a.

Bilansipäeva järgselt toimusid konsolideerimisgrupi koosseisus järgmised muudatused:

- ✓ Võõrandati Kalaranna Majad OÜ 60% line osalus. Tehing toimus seotud osapoolega.
- ✓ Asutati tütarettevõtte Kadaka 63 OÜ. Ettevõtte soetas ärihoone Tallinnas Kadaka tee 63 üüri eesmärgil.

- ✓ Asutati tütarettevõtte Park Tondi 2 OÜ. Ettevõtte soetas kinnistu aadressil Tallinn, Tondi 57 kinnisvaraarenduse eesmärgil.
- ✓ Asutati tütarettevõtte Move Grupp OÜ
- ✓ Soetati 25% line osalus sidusettevõttes Nextant400 OÜ

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2021. aastal prognoosib U.S. Invest AS mõõdukat käibekasvu kõigil tegevusaladel ning jätkab aktiivselt kinnisvara arendustegevusega omataval kinnistutel.

Suhtarv	2020		2019		Arvutamise alus
	kontsern	emaettevõtte	kontsern	emaettevõtte	
Puhaskasumi marginaal	0%	814%	40%	326%	<i>Aruandeaasta puhkasum / Äritulud</i>
Omakapitali tootlikkus (ROE)	0%	9%	8%	4%	<i>Aruandeaasta puhkasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital</i>
Varade tootlikkus (ROA)	0%	6%	4%	3%	<i>Aruandeaasta puhkasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht</i>
Võõrkapitali osakaal koguvarades	50%	26%	52%	28%	<i>Kohustused kokku / Varde maht</i>
Lühiajaliste varade kattekordaja	1,4	1,9	1,2	1,1	<i>Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>

/digitaalselt allkirjastatud/
Tarmo Keskküla
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 631 404	1 715 279	
Nõuded ja ettemaksed	17 284 215	16 118 295	2
Varud	21 676 364	21 502 966	3
Kokku käibevarad	40 591 983	39 336 540	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	12 918 888	14 282 426	5,6
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510	
Nõuded ja ettemaksed	24 009 432	26 158 162	2
Kinnisvarainvesteeringud	44 483 522	45 173 268	7
Materiaalsed põhivarad	22 493 675	23 459 159	8
Immateriaalsed põhivarad	1 879 682	1 718 842	9
Kokku põhivarad	105 786 709	110 793 367	
Kokku varad	146 378 692	150 129 907	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	20 481 032	24 956 002	12
Võlad ja ettemaksed	7 949 807	9 234 831	13
Eraldised	3 458	1 282	
Kokku lühiajalised kohustised	28 434 297	34 192 115	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	37 967 236	36 393 995	12
Võlad ja ettemaksed	7 081 691	7 085 571	13
Kokku pikaajalised kohustised	45 048 927	43 479 566	
Kokku kohustised	73 483 224	77 671 681	
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)	58 310 108	52 839 782	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 572	5 470 326	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	71 591 094	71 175 522	
Vähemusosalus	1 304 374	1 282 704	
Kokku omakapital	72 895 468	72 458 226	
Kokku kohustised ja omakapital	146 378 692	150 129 907	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	13 802 127	14 223 493	17
Muud äritulud	558 790	3 248 536	18
Valmis- ja lõpetamata toodangu varude jääkide muutus	-35 440	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 396 610	-5 803 308	19
Mitmesugused tegevuskulud	-1 540 972	-1 659 143	20
Tööjõukulud	-5 339 969	-4 337 077	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 300 990	-1 572 620	8,9
Muud ärikulud	-337 659	-599 605	22
Ärikasum (kahjum)	-590 723	3 500 276	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-162 326	1 413 221	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-463 538	-476 200	6
Intressitulud	3 329 567	3 250 724	24
Intressikulud	-1 981 523	-1 788 120	23
Muud finantstulud ja -kulud	2 057 266	-277 405	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 188 723	5 622 496	
Tulumaks	-2 155 868	123 837	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	32 855	5 746 333	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	415 572	5 470 326	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-382 717	276 005	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-590 723	3 500 276	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 300 990	1 572 620	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-157 645	0	
Muud korrigeerimised	713 032	2 400 777	
Kokku korrigeerimised	1 856 377	3 973 397	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 231 746	-5 210 738	
Varude muutus	-998 312	-835 670	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-3 364 274	-4 635 628	
Laekunud intressid	4 807 980	4 731 436	
Kokku rahavood äritegevusest	3 942 794	1 523 073	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-654 726	-3 734 138	
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	16 415	2 083	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-5 664 375	-2 662 737	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	7 170 000	685 000	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-12 800	-895 500	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1	3 400 000	5
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-105 000	-105 000	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	900 000	0	6
Antud laenud	-2 140 942	-2 795 255	
Antud laenude tagasimaksed	1 078 096	1 481 999	
Laekunud intressid	232 613	332 434	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	819 282	-4 291 114	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	5 434 209	15 315 653	
Saadud laenude tagasimaksed	-8 506 996	-10 174 833	
Arvelduskrediidi saldo muutus	637 956	-432 471	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-128 609	-87 185	
Makstud intressid	-886 934	-610 558	
Makstud dividendid	-1 131 333	-350 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-264 244	-74 419	26
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 845 951	3 586 187	
Kokku rahavood	-83 875	818 146	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 715 279	897 133	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-83 875	818 146	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 631 404	1 715 279	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
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
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			415 572	-382 717	32 855
Muud muutused omakapitalis			0	404 387	404 387
31.12.2020	11 695 831	1 169 583	58 725 680	1 304 374	72 895 468

Vähemusosaluse "Muud muutused omakapitalis" real on näidatud sh. ettevõttesse Kalaranna Majad OÜ vähemusosa poolt sisse makstud omakapitali summas +400 tuhat 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 2020. 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.

Lepingute analüüsi põhjal kajastatakse 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 kajastatakse ehitus- ja hooldusteenuse osutamisel teenitud tulu ärituluna ja tehtud kulutusi samas perioodis ärikuludena, lähtudes valmidusastme meetodist.

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 leitmiseks kasutatakse netorahavoo nüüdsväärtust. 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€.

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 kasulikkus 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).

Eesti Töötukassa poolt makstavat hüvitist käsitletakse kui tegevuse siht- finantseerimist. Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud.

Tegevuse sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna siis, kui: (a) sihtfinantseerimise laekumine on praktiliselt kindel; ja (b) sihtfinantseerimisega seotud sisulised tingimused on täidetud. Saadud sihtfinantseerimine, mille puhul tuluna kajastamise tingimused ei ole täidetud, kajastatakse bilansis kohustisena

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. 2020. 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)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 510 552	2 510 552			
Ostjatelt laekumata arved	2 580 552	2 580 552			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-70 000	-70 000			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	154 364	154 364			4
Muud nõuded	17 340 883	8 149 868	9 191 015		
Laenunõuded	15 728 463	7 738 503	7 989 960		
Intressinõuded	1 612 420	411 365	1 201 055		
Ettemaksed	32 126	32 126			
Nõuded teenuste kontsessioonilepingute alusel	19 375 250	4 815 945	2 423 673	12 135 632	
Muud nõuded	1 880 472	1 621 360	51 888	207 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	41 293 647	17 284 215	11 666 576	12 342 856	

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud 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	
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	

Antud laenude keskmine intressimäär on 4,6% aastas. Intressimäärad jäävad vahemikku vahemikus 3,8-11% aastas.

Nõuded seotud osapooltele seisuga 31.12.2020.a. olid kokku 15 315 676 eurot (31.12.2019 a. 12 142 414 eurot). Täpsem info seotud osapooltele antud laenude ja intresside kohta on esitatud lisas 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 Lisa nr.33).Nõudeõiguse lõpptähtaeg on 2036. aasta. Muud väheolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tooraine ja materjal	141 814	165 633
Lõpetamata toodang	43 709	11 919
Valmistoodang	9 175	12 549
Müügiks ostetud kaubad	4 429 307	5 461 213
Müügiks ostetud korteriomandid	0	986 555
Müügiks ostetud muud kaubad	4 429 307	4 474 658
Ettemaksed varude eest	110 364	0
Ettemaksed varude eest	110 364	0
Kinnisvara arendusprojektid	16 941 995	15 851 652
Kokku varud	21 676 364	21 502 966

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil. 2020. 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 renditav ridaelamu Tallinnas, summas 1 643 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 muude kaupade koosseisus on peamiselt kajastatud U.S. ART OÜ bilansis olevaid kunstiväärtused summas 4,328 miljonit eurot (2019. aastal 4,328 miljonit eurot). Aastaruandes on kajastatud ka kunstiväärtuste allahindlus 1,4 miljonit eurot, mis on tehtud eelnevatel perioodidel.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		357 105	0	644 663
Käibemaks	133 164	318 256	109 547	302 531
Üksikisiku tulumaks		111 475	0	110 424
Erisoodustuse tulumaks		2 942	0	2 248
Sotsiaalmaks		204 560	0	208 970
Kohustuslik kogumispension		9 872	0	9 841
Töötuskindlustusmaksed		11 074	0	11 944
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8	62 366	8	48 062
Ettemaksukonto jääk	21 192		34 208	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	154 364	1 077 650	143 763	1 338 683

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 (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
10991428	A3 Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
11159873	Ahtrima OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	0
11457286	Baltic Biogas OÜ	Eesti	Soojus- ja elektrienergia tootmine	100	100
40003860189	Centra Attistabas uzņēmums SIA	Läti	Kinnisvara haldamine	100	100
12673460	Digismart Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
10088800	ESS Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
14709742	Hiiu Spordikeskus OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
14435374	Kalaranna Majad OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	60	60
12853185	Karulaugu Spordikeskus	Eesti	Kinnisvara haldamine	92	92
12123972	Kiurinvest OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
10422802	Liimi KV OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
11604706	Läga OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	0
11020448	Mastimetsa Majad OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	89	89
14473825	Muuga Tehnopark OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	89	89
11239135	Nevelux OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
14848136	Nikolai Esimene OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
12617579	Note Investment OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	89	89
40003820260	Pils Investment SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100	100
11271707	Vivatex Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
50003804681	Rotermann Latvija SIA	Läti	Tugiteenuste osutamine	100	100
14417436	Rotermann Majad OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
14366141	Rotermann Residences OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12546402	Rukkiveski Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12394501	Signaal TM AS	Eesti	Liikluskorraldus vahendid	70	70
11561865	Tallinna Prügilagaas OÜ	Eesti	soojus- ja elektrienergia tootmine	100	0
14869993	Tammsaare Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
14867754	Techno Life Solutions OÜ	Eesti	Programmeerimine	100	100
11239840	Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	Vaba aja teenused	92	92
40003955973	Ulbokas Projekts SIA	Läti	Kinnisvara haldamine	100	100
10902318	US ART OÜ	Eesti	Kunstiteoste ja meenete müük	100	100
14504477	US Real Estate OÜ	Eesti	Tugiteenuste osutamine	100	100
12853682	USS Services OÜ	Eesti	Tegevus puudub	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon						
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
ESS Kinnisvara OÜ	6 604 209			147 877	0	6 752 086
Tondi Tennisekeskus OÜ	3 430 703			-639 885	0	2 790 818
Vivatex Holding OÜ	23 657 429	113 296		-3 721 582	0	20 049 143
A3 Arendus OÜ	0	330 000		-402 826	100 000	27 174
Baltic Biogas OÜ	1 535 867			-160 462	29 300	1 404 705
US ART OÜ	669 855			-175 673	0	494 182
Ahtrimaa OÜ	2 813 296		-113 296	0	-2 700 000	0
Rukkiveski Arendus OÜ	0			0	0	0
Nevelux OÜ	1 115 003			316 798	0	1 431 801
Digismart Arendus OÜ	0			-1 609	3 200	1 591
Rotermann Residences OÜ	0			-95 913	100 000	4 087
Rotermann Majad OÜ	1 078 180		-1 078 180	0	0	0
Kalaranna Majad OÜ	0			-589 256	600 000	10 744
Muuga Tehnopark OÜ	0			0	0	0
US Real Estate OÜ	0			-505 211	997 499	492 288
Rotermann Latvija SIA	0			0	0	0
Ulbokas Projekts SIA	4 624 509			441 580	0	5 066 089
Pils Investment SIA	0			-11 987 154	12 887 775	900 621
Hiiu Spordikeskus OÜ	2 174			-2 674	500	0
Kiurinvest OÜ	0			0	0	0
Signaal TM AS	1 928 556			504 302	0	2 432 858
Nikolai Esimene OÜ	0			0	0	0
Techno Life Solutions OÜ	0			0	0	0
Tammsaare Arenduse OÜ	0			-220 000	220 000	0
USS Services OÜ	0			-60 173	72 000	11 827
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	47 459 781	443 296	-1 191 476	-17 151 861	12 310 274	41 870 014

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinnas	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Läga OÜ	100	1	-58

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna.

31.12.2020 seisuga kuulus konsolideerimisgruppi 29 ettevõtet (31.12.2019 seisuga 32 ettevõtet).

Aruandeaastal toimusid grupi struktuuris järgmised muutused:

03.03.2020 sõlmisid U.S. Invest AS ja Ahtrimaa OÜ A3 Arendus OÜ 100% osade ostu- müügilepingu. Tehing toimus kontserni liikmete vahel.

03.03.2020 sõlmisid U.S. Invest AS ja Ahtrimaa OÜ Rotermann Majad OÜ 100% osade ostu- müügilepingu.

27.05.2020 sõlmisid ühinemislepingu OÜ Baltic Biogas, kui ühendav ühing ja Tallinna Prügilagaas OÜ, kui ühendatav ühing. Ühinemine kinnitati 11.06.2020.a.

26.08.2020 sõlmisid tütarettevõtted Vivatex Holding OÜ ja Ahtrimaa OÜ ühinemislepingu. Ühinemise tulemusel lõppes Ahtrimaa OÜ tegevus ning Vivatex Holding OÜ sai Ahtrimaa OÜ õigusjärglaseks. Ühinemiskanne kinnitati 17.11.2020.

11.06.2020 ja 03.11.2020 märgiti vähemusosanike poolt uued Tondi Tennisekeskus OÜ osad. Tehingute tulemusel vähenes emaettevõtte osalus -0,12%;

09.11.2020 sõlmis Baltic Biogas OÜ tütarettevõtte Läga OÜ 100% osaluse müügilepingu.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määra (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
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	Forus Grupp OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	44.91	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	31.12.2019	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2020
Audentes AS	160 702	-27 467		133 235
Evernord OÜ	206 358	3 292		209 650
Brevard OÜ	3 114			3 114
USS Ukraina	36 649	-8 281		28 368
Juura OÜ	39 084	754		39 838
Forus Grupp OÜ	1 191 264	-803 934		387 330
Aravete Biogaas OÜ	0			0
AS Aswega	9 629 066	161 202		9 790 268
Mident OÜ	3 016 189	210 896	-900 000	2 327 085
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	14 282 426	-463 538	-900 000	12 918 888

31.12.2020. seisuga kuulus kontserni 9 sidusettevõtet (31.12.2019. seisuga 9 sidusettevõtet).
Real "Muud muutused" on kajastatud Mident OÜ osakapitali vähendamise.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	5 664 375
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-154 635
Müügid	-7 024 400
Ümberliigitamised	824 914
31.12.2020	44 483 522

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 655 448	2 038 759
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	338 892	285 061
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	7 170 000	685 000

Aruandes kajastatud kõigi oluliste varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel on tuginetud kutseliste hindajate poolt koostatud väliste ekspert hinnangutele. Hinnangutes on rendiobjektide puhul kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit ja ehitusõigusega kinnistute puhul võrdlusmeetodit. Kinnisvaraobjektid asuvad Eestis ja Lätis. Rendiobjektide hindamisel arvestatud diskontomäärad jäävad vahemikku 10-11%%, kapitalisatsioonimäärad 8-9% ja tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 2-3% aastas. Ärihoonete ehitusõigused suletud netopinnale 268 eurot/m².

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	
			Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed			Lõpetamata projektid	Ettemaksed		
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		-6 646 929	-111 473	-21 646	-1 148 089	-1 281 208	-831 033				-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
Ostud ja parendused			8 741	6 446	126 552	141 739	163 548		8 258	8 258	313 545
Muud ostud ja parendused			8 741	6 446	126 552	141 739	163 548		8 258	8 258	313 545
Amortisatsioonikulu		-649 708	-92 887	-13 261	-192 644	-298 792	-344 071				-1 292 571
Müügid (jääkmaksumuses)			-4 370			-4 370					-4 370
Ümberliigitamised	-25		6 549	-371	135 234	141 412	371		-141 783	-141 783	-25
Ümberliigitamised ettemaksetest					141 783	141 783			-141 783	-141 783	0
Muud ümberliigitamised	-25		6 549	-371	-6 549	-371	371				-25
Muud muutused		17 939			-2	-2					17 937
31.12.2020											
Soetusmaksumus	13 102	27 360 705	889 541	90 932	3 059 857	4 040 330	2 394 207		72 658	72 658	33 881 002
Akumuleeritud kulum		-7 622 071	-673 791	-45 231	-1 554 842	-2 273 864	-1 491 392				-11 387 327
Jääkmaksumus	13 102	19 738 634	215 750	45 701	1 505 015	1 766 466	902 815		72 658	72 658	22 493 675

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2020	2019
Masinad ja seadmed	16 415	9 167
Transportivahendid	16 415	9 167
Lõpetamata projektid ja ettemaksed	0	11 455
Lõpetamata projektid	0	11 455
Kokku	16 415	20 622

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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	-4 803	-1 011	0		-5 814
Muud muutused	-40				-40
31.12.2019					
Soetusmaksumus	1 719 253	9 928	1 087		1 730 268
Akumuleeritud kulum	-4 804	-6 622	0		-11 426
Jääkmaksumus	1 714 449	3 306	1 087		1 718 842
Ostud ja parendused		74 327		266 855	341 182
Amortisatsioonikulu	-171 924	-8 418			-180 342
31.12.2020					
Soetusmaksumus	1 719 253	84 255	1 087	266 855	2 071 450
Akumuleeritud kulum	-176 728	-15 040	0	0	-191 768
Jääkmaksumus	1 542 525	69 215	1 087	266 855	1 879 682

Kuna immateriaalse vara kasulikku eluiga ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, amortiseeritakse see vara kuni 10 aasta jooksul. Amortisatsiooni arvestatakse ostule järgnevast täisaastast.

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Kapitalirendilepingud	64 828	64 828	0		0-5%	EUR	2021	
Kapitalirendilepingud	44 679	15 622	29 057		0-5%	EUR	2022	
Kapitalirendilepingud	25 539	6 429	19 110		0-5%	EUR	2023	
Kapitalirendilepingud	67 844	12 614	55 230		0-5%	EUR	2024-25	
Kapitalirendikohustised kokku	202 890	99 493	103 397	0				12

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
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	0				12

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Masinad ja seadmed	306 331	252 349
Kokku	306 331	252 349

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2020	2019
Kasutusrenditulu	1 947 045	1 254 444
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	1 686 776	1 529 484
1-5 aasta jooksul	2 583 317	3 952 488
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	61 913 409	40 248 712
Kokku	61 913 409	40 248 712

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2020	2019
Kasutusrendikulu	346 780	230 727

Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2020	31.12.2019
12 kuu jooksul	32 511	131 531
1-5 aasta jooksul	32 511	32 920

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	14 016 617	14 016 617			4,6%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	3 319 852	3 319 852			6,6%	EUR	
Arvelduskrediit	1 020 918	1 020 918			3,6%	EUR	
Muud laenud	235 600	235 600			5,0%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	18 592 987	18 592 987					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	39 237 391	1 788 552	22 817 628	14 631 211	2,7%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	415 000	0	415 000	0	7,0%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	39 652 391	1 788 552	23 232 628	14 631 211			
Kapitalirendikohustised kokku	202 890	99 493	103 397	0			10
Laenukohustised kokku	58 448 268	20 481 032	23 336 025	14 631 211			
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		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	0			10
Laenukohustised kokku	61 349 997	24 956 002	21 187 784	15 206 211			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019
Maa	26 216 843	21 082 325
Ehitised	43 262 340	57 800 474
Masinad ja seadmed	0	876 657
Muud varad	907 224	1 032 983
Kokku	70 386 407	80 792 439

Intressimäärana on näidatud kaalutud keskmine intressimäär aastas. Pangalaenude intressid jäävad vahemikku 0,59%-8,0% aastas. Seotud isikutele antud laenud jäävad vahemikku 5-7% ja arvelduskrediidi intress 3,5%-4% aastas. Laenude tähtajad jäävad vahemikku 2021-2036 aasta.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	696 633	696 633	0	
Võlad töövõtjatele	575 555	575 555	0	14
Maksuvõlad	1 077 650	1 077 650	0	4
Muud võlad	12 468 561	5 386 870	7 081 691	
Intressivõlad	558 753	558 753	0	
Dividendivõlad	1 426 159	1 426 159	0	
Muud viitvõlad	10 483 649	3 401 958	7 081 691	
Saadud ettemaksed	213 099	213 099	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 031 498	7 949 807	7 081 691	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud 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	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 320 402	9 234 831	7 085 571	

Võlad seotud osapooltele Vt. ka lisa 27.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Töötasude kohustis	254 504	208 040	
Puhkusetasude kohustis	279 035	187 776	
Tulemustasu reserv	42 016	64 827	
Kokku võlad töövõtjatele	575 555	460 643	13

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	47 916 210	47 583 752
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	11 979 053	11 895 938
Antud garantiid	7 040 205	4 644 463
Kokku tingimuslikud kohustised	66 935 468	64 124 153

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 17 570 865 (2019. aastal 26 538 307) euro väärtuses.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga, mida on võimalik jaotada dividendideks koos sellelt makstava tulumaksukohustusega oli 2020. aasta lõpul 59 895 263 eurot (2019. aastal 59 479 691) 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)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	11 695 831	11 695 831
Aktsiate arv (tk)	11 695 831	11 695 831
Aktsiate nimiväärtus	1	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	12 767 531	12 972 085
Läti	1 034 596	1 251 408
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	13 802 127	14 223 493
Kokku müügitulu	13 802 127	14 223 493
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus- ja renditeenused	2 807 684	2 700 144
Kinnisvarahaldus	1 374 370	1 342 394
Puhkus- ja meelelahutus	2 342 180	2 490 120
Energeetika	224 675	1 263 442
Muu müügitulu	770 770	922 856
Liikluskorraldusseadmete paigaldus ja ehitus	6 282 448	5 504 537
Kokku müügitulu	13 802 127	14 223 493

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	145 600	202 053
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	12 185	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	69 027	2 775 525
Tulu sihtfinantseerimisest	140 530	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 417	267 011
Taastuvenergia toetused	122 428	0
COVID-19 puhangust tingitud erakorraline abi	61 389	0
Muud	5 214	3 947
Kokku muud äritulud	558 790	3 248 536

Real "Tulu sihtfinantseerimisest" on näidatud Eesti Töötukassa poolt makstud töötasu hüvitis.

Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2020	2019
Kaubad ja materjalid	-2 555 745	-2 059 203
Teenused ja allhange	-2 069 784	-1 635 397
Spordikeskuste haldus ja hoolduskulud	-891 239	-1 054 307
Kinnisvaraobjektide soetus ja ehituskulud	-247 765	-132 992
Maamaks ja Hoonestusõiguse tasud	-187 330	-545 252
Muud kulud	-122 973	-127 191
Muud kulud	-321 774	-248 966
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-6 396 610	-5 803 308

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2020	2019
Üür ja rent	-181 579	-169 850
Lähetuskulud	-21 794	-44 022
Koolituskulud	0	-15 332
Autokulud	-332 336	-260 847
Konsultatsiooni- ja tugiteenused	-367 325	-414 000
Kantselei ja infotehnoloogia kulud	-106 930	-119 638
Reklaamikulud	-105 858	-128 270
Sidekulud	-16 101	-19 492
Esinduskulud	-24 685	-26 152
Muud	-384 364	-461 540
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 540 972	-1 659 143

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	-3 881 154	-3 079 987
Sotsiaalmaksud	-1 289 245	-1 033 495
Tööjõu rendikulu	-169 570	-223 595
Kokku tööjõukulud	-5 339 969	-4 337 077
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	176	166

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2020	2019
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	-2 076
Kahjum materiaalse põhivarade müügist	-140	-575
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-223 662	-485 000
Kahjum valuutakursi muutustest	-344	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-978	-1 920
Kingitused ja annetused	-28 990	-69 421
Sisendkäibemaksu kulu maksuvabalt käibelt	-10 469	0
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindluselt	0	-18 325
Kahjum äritegevuse omandamisest	-58 572	0
Muud	-14 504	-22 288
Kokku muud ärikulud	-337 659	-599 605

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressikulu laenudelt	-1 976 809	-1 785 862
Intressikulu kapitalirendilt	-4 714	-2 258
Kokku intressikulud	-1 981 523	-1 788 120

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2020	2019
Intressitulu hoiustelt	90	112
Intressitulu laenudelt	720 470	618 493
PPP projekti raames arvestatud intressitulud	2 609 007	2 632 119
Kokku intressitulud	3 329 567	3 250 724

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2020	2019
Laenu ja intressinõuete ümberhindlus	2 165 339	-179 391
Laenulepingute tasud	-44 848	-92 674
Muud finantstulud ja -kulud	-63 225	-5 340
Kokku muud finantstulud ja -kulud	2 057 266	-277 405

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

2020. aastal emaettevõtte uusi dividende välja ei kuulutatud. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Seoses sellega korrigeeriti tulumaksu summat -287,5 tuhat eurot.

Tütarettevõtte tasandil välja kuulutatud dividendidelt arvestatud tulumaks oli 2 443 tuhat eurot.

2020. aastal maksis kontsern dividende 1131,3 tuhat eurot, millelt tulumaksu tasuti 264,2 tuhat eurot.

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
Riik, kus aruandekohustuslase 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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Sidusettevõtjad	6 943 596	2 577 396	4 047 764	1 865 486
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 375 431	2 340 816	8 094 244	3 936 182
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 200	300 000	372	12 194

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Sidusettevõtjad						
Sidusettevõtjad	1 735 942	494 597	293 003		900 000	247 978
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	305 000	578 408	349 509	300 000	250 000	143 254

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020		2019	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Sidusettevõttjad	778 523	105 930	734 575	368 536
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	810 615	959 661	462 087	807 666

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2020	2019
Arvestatud tasu	749 735	555 664
Isikliku transpordi kasutamise kompensatsioon	6 000	6 000

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

2021.aasta jaanuaris võõrandas U.S. Invest AS talle kuulunud Kalaranna Majad OÜ 60% lise osaluse. Tehing toimus seotud osapoolega.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	259 306	2 248 268
Nõuded ja ettemaksed	34 747 476	22 978 917
Varud	66 743	68 730
Kokku käibevarad	35 073 525	25 295 915
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	44 998 634	49 096 952
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510
Nõuded ja ettemaksed	20 601 495	19 024 187
Kinnisvarainvesteeringud	0	349 400
Materiaalsed põhivarad	31 550	55 784
Immateriaalsed põhivarad	1 087	1 087
Kokku põhivarad	65 634 276	68 528 920
Kokku varad	100 707 801	93 824 835
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	13 950 272	14 153 540
Võlad ja ettemaksed	4 909 035	8 204 840
Kokku lühiajalised kohustised	18 859 307	22 358 380
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	7 000 606	3 199 758
Võlad ja ettemaksed	635 778	320 539
Kokku pikaajalised kohustised	7 636 384	3 520 297
Kokku kohustised	26 495 691	25 878 677
Omakapital		
Aktiivkapital nimiväärtuses	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	55 080 744	52 126 111
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 265 952	2 954 633
Kokku omakapital	74 212 110	67 946 158
Kokku kohustised ja omakapital	100 707 801	93 824 835

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu	582 492	898 284
Muud äritulud	187 218	8 015
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 987	-6 950
Mitmesugused tegevuskulud	-680 400	-577 003
Tööjõukulud	-638 797	-693 310
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-19 864	-36 078
Muud ärikulud	-3 750	-20 624
Kokku ärikasum (-kahjum)	-575 088	-427 666
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-7 327 541	5 283 714
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-708 551	-2 392 287
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	2 102 426	-167 636
Intressitulud	1 945 039	1 986 133
Intressikulud	-2 048 200	-1 421 630
Muud finantstulud ja -kulud	12 590 367	6 505
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 978 452	2 867 133
Tulumaks	287 500	87 500
Aruandeaasta kasum (kahjum)	6 265 952	2 954 633

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-575 088	-427 666
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	19 864	36 078
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-157 644	575
Muud korrigeerimised	-702 426	-7 547
Kokku korrigeerimised	-840 206	29 106
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	131 227	862 577
Varude muutus	1 987	-55 903
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	157 577	-67 704
Laekunud dividendid	1 150 000	350 000
Kokku rahavood äritegevusest	25 497	690 410
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	1 250	2 083
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	495 000	0
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-22 752 499	-1 035 000
Laekunud tütarettevõtjate müügist	23 902 500	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-3 205 000	-35 000
Laekunud sidusettevõtjate müügist	900 000	0
Antud laenud	-5 109 692	-3 529 774
Antud laenude tagasimaksed	1 811 861	4 591 742
Laekunud intressid	471 413	2 023 201
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 485 167	2 017 252
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	4 270 000	250 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 720 323	-250 000
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 536 679	-1 727 220
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-18 676	-23 270
Makstud intressid	-1 426 547	-3 128 536
Makstud dividendid	-1 131 333	-350 000
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-39 092	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 470 708	-5 229 026
Kokku rahavood	-1 988 962	-2 521 364
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 248 268	4 769 632
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-1 988 962	-2 521 364
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	259 306	2 248 268

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			6 265 952	6 265 952
31.12.2020	11 695 831	1 169 583	61 346 696	74 212 110
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-44 998 634	-44 998 634
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			44 998 634	44 998 634
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020	11 695 831	1 169 583	61 346 696	74 212 110

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	2020	Tulud	2019	Tulud
	Kulud		Kulud	
Ehitus- ja hooldusteenused	775 392	1 362 195	708 854	1 322 720
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 609 006		2 632 119

Saldo 01.01.2019	20 988 626
Aruandeperioodil (2018 a.) arvele võetud nõuded	3 954 839
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 731 438
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2019	20 212 027
Aruandeperioodil (2020 a.) arvele võetud nõuded	3 971 201
Laekumised Tallinna Linnalt	-4 807 978
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2020	19 375 250

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.06.2021

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARGUS NÕLVAK	Juhatuse liige	29.06.2021
TARMO KESKKÜLA	Juhatuse liige	22.06.2021

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 2020 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 2020 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 raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperitide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu 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, vääresitiste 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 auditiarvamuse 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
22. juuni 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	22.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	58 310 108
Aruandeaasta kasum (kahjum)	415 572
Kokku	58 725 680
Jaotamine	
Dividendideks	2 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	56 725 680
Kokku	58 725 680

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	559277	96.01%	Jah

Sidevahendid

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