

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing ESS KINNISVARA

registrikood: 10088800

tänava nimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6 264 200

faks: +372 6 264 201

e-posti aadress: info@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Muud nõuded	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Intressikulud	14
Lisa 16 Intressitulud	14
Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 18 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeaudiitori aruanne	17

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

2021. aasta majanduskasv ületas ootuseid, kuid edaspidi kasv aeglustub. Eesti majandus kasvas mullu neljandas kvartalis aastavõrdluses 8,6% ja võrreldes kolmanda kvartaliga 1,8%. 2021. aasta kokkuvõttes kasvas majandus 8,3%. Edaspidi aeglustub majanduskasv kolmel põhjusel: kiiret kasvu võimaldanud vaba tööjõud on ammendumas, hinnatõus piirab tarbimist ja Venemaa sõda Ukraina vastu takistab samuti kasvu.

Ettevõtte majandustegevus

Ettevõttele kuulub hoonestamata kinnistu aadressil Järve 34a. Kinnistuosal on ehitusõigus 2 ärihoone ehitamiseks (suletud brutopind kokku 7 540 m²).

2021. aasta lõppes 189 039 eurose kasumiga (2020 a.: 147 876 eurose kasumiga). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus bilansipäeva seisuga oli 1 040 000 eurot (2020 a.: 1 000 000 eurot). Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte kasutanud oma ettevõttesiseseid vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Õiglase väärtuse arvutamisel on tuginetud võrreldavatele turutehingutele.

ESS Kinnisvara OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti sisse teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse ja nõukogu liikmetele tasu ei makstud. Juhatuse ja nõukogu liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Peamised suhtarvud	2021	2020
Müügitulu (tuh. eurot)	0	57,8
Puhaskasum (tuh. eurot)	189,0	147,9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	6,07	62,37
ROA	1,6%	2,0%
ROE	2,7%	2,2%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Järgmisel aastal keskendutakse jätkuvalt ettevõtte bilanssi jäänud kinnisvarainvesteeringu arendamisele – projekteerimisele, et ehitada kinnistule uus ärihoone.

Priit Pöld
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	73 814	331	
Nõuded ja ettemaksed	23 322	493 858	2
Varud	0	2 739	
Kokku käibevarad	97 136	496 928	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	10 820 000	5 733 125	2
Kinnisvarainvesteeringud	1 040 000	1 000 000	5
Kokku põhivarad	11 860 000	6 733 125	
Kokku varad	11 957 136	7 230 053	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 012	7 968	7
Kokku lühiajalised kohustised	16 012	7 968	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	5 000 000	470 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	5 000 000	470 000	
Kokku kohustised	5 016 012	477 968	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	127 823	127 823	9
Ülekurss	278 016	278 016	
Kohustuslik reservkapital	12 782	12 782	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 333 464	6 185 588	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 039	147 876	
Kokku omakapital	6 941 124	6 752 085	
Kokku kohustised ja omakapital	11 957 136	7 230 053	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	0	57 752	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-4 104	-7 947	12
Brutokasum (-kahjum)	-4 104	49 805	
Üldhalduskulud	-8 690	-33 838	13
Muud äritulud	33 081	0	11
Ärikasum (kahjum)	20 287	15 967	
Intressitulud	214 190	184 077	16
Intressikulud	-42 888	-28 155	15
Muud finantstulud ja -kulud	-2 550	-24 013	17
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	189 039	147 876	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 039	147 876	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ESS Kinnisvara OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

ESS Kinnisvara OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aruanne on kootatud lähtuvalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande nõuetest.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtudes tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ostjatelt laekumata arved, mille laekumine on ebatõenäoline, on kantud aruandeperioodi kuludesse ning näidatud bilansis miinusemärgiga.

Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, on hinnatud lootusetuks ning kantud bilansist välja.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga eelmiste perioodide jaotamata kasumis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleliolevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

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

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

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurst hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

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

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade, müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellisel juhul kajastatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Alates 2019. aastast on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega 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 algaval aruandeperioodidel.

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. Maksimalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud ESS Kinnisvara OÜ (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle emaettevõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiaosaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolle (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolle (juhul kui kolmandaks osapoolleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	448	448	0	3
Laenunõuded	10 820 000	0	10 820 000	18
Muud nõuded	22 874	22 874	0	
Intressinõuded	22 874	22 874	0	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 843 322	23 322	10 820 000	

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 264	1 264	0	3
Laenunõuded	5 733 125	0	5 733 125	18
Muud nõuded	492 594	492 594	0	
Intressinõuded	492 594	492 594	0	18
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 226 983	493 858	5 733 125	

Seisuga 31.12.2020 olid laenunõuded emaettevõttele summas 5 733 125 eurot. Laenu alusvaluuta oli euro, intressimäär 3,5% ning tagastamise tähtaeg 08.01.2022. Laenusumma tagastati täies ulatuses ennetähtaegselt koos intressidega 14.12.2021.

Aruandeaasta lõpus väljastati emaettevõttele uus laen, mis seisuga 31.12.2021 oli summas 10 820 000 eurot. Laenu alusvaluuta on euro, intressimäär 4,8% ja tagastamise tähtaeg 30.06.2025.

Seisuga 31.12.2021 oli emaettevõtte laenult arvestatud intresside nõue summas 22 874 eurot (2020 a.: 492 594 eurot).

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	448	0	1 264	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	448	0	1 264	0

Lisa 4 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressinõuded	22 874	22 874	0	2
Kokku muud nõuded	22 874	22 874	0	

	31.12.2020	Jaotus järelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Intressinõuded	492 594	492 594	0	2
Kokku muud nõuded	492 594	492 594	0	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	7 675 000
Müügid	-6 675 000
31.12.2020	1 000 000
Ostud ja parendused	6 919
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	33 081
31.12.2021	1 040 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	0	57 752
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 104	7 947

Ettevõtte omab kinnistut aadressil Järve 34a, Tallinn.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus seisuga 31.12.2021 on 1 040 000 eurot.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on ettevõtte kasutanud oma ettevõttesiseseid vastava kvalifikatsiooniga spetsialiste. Õiglase väärtuse arvutamisel on tuginetud võrreldavatele turutehingutele.

Kinnisvarainvesteeringuga seotud informatsiooni on järgmistes lisades:

üüritulud - lisa 10;

otsesed haldamiskulud - lisa 12;

kasum kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse muutusest - lisa 11;

kinnisvarainvesteeringu soetamisega seotud laenukohustused - lisa 6.

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen	5 000 000	0	5 000 000		6,25%	EUR	14.12.2023
Pikaajalised laenud kokku	5 000 000		5 000 000				
Laenukohustised kokku	5 000 000		5 000 000				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	470 000	0	470 000		6,5%	EUR	25.06.2022
Pikaajalised laenud kokku	470 000	0	470 000				
Laenukohustised kokku	470 000	0	470 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	1 040 000	1 000 000
Kokku	1 040 000	1 000 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 534	1 534
Muud võlad	14 478	14 478
Intressivõlad	13 441	13 441
Muud viitvõlad	1 037	1 037
Kokku võlad ja ettemaksed	16 012	16 012
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6 336	6 336
Muud võlad	594	594
Intressivõlad	594	594
Saadud ettemaksed	1 038	1 038
Muud saadud ettemaksed	1 038	1 038
Kokku võlad ja ettemaksed	7 968	7 968

Lisa 8 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 218 002	5 066 771
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 304 501	1 266 693
Kokku tingimuslikud kohustised	6 522 503	6 333 464

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	127 823	127 823
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2021 oli 127 823 eurot.		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	57 752
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	57 752
Kokku müügitulu	0	57 752
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Üüritulu	0	57 752
Kokku müügitulu	0	57 752

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	33 081	0	5
Kokku muud äritulud	33 081	0	

Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Maamaks	4 104	4 857
Kindlustus	0	227
Muud kinnisvara hooldus- ja remondikulud	0	2 863
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	4 104	7 947

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Tugiteenused	6 490	22 328	18
Muud üldhalduskulud	2 200	2 341	
Riigilõivud ja notaritasud	0	8 669	
Kinnisvara hinnangud	0	500	
Kokku üldhalduskulud	8 690	33 838	

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ega eelneval perioodil ettevõtte palgal töötajaid ei olnud. Kõik ettevõtte tegevuseks vajalikud teenused (nt: kinnisvara haldamisega seotud tegevused, raamatupidamise- ja juhtimisteenus jm teenused) ostab ettevõtte sisse teenustena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressikulu laenudelt	42 888	28 155
Kokku intressikulud	42 888	28 155

Lisa 16 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	214 188	184 055	18
Intressitulud pangakontolt	2	22	
Kokku intressitulud	214 190	184 077	

Lisa 17 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Muud finantskulud	-2 550	-24 013
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-2 550	-24 013

Lisa 18 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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	22 874	492 594	2

Kokku nõuded ja ettemaksed	22 874	492 594	
Võlad ja ettemaksed			
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 532	6 335	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 532	6 335	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	10 820 000	5 733 125	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	10 820 000	5 733 125	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 763 125	2 970 000	0	5 733 125	184 055	2; 16
Kokku antud laenud	2 763 125	2 970 000	0	5 733 125	184 055	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	5 733 125	10 820 000	5 733 125	10 820 000	214 188	2; 16
Kokku antud laenud	5 733 125	10 820 000	5 733 125	10 820 000	214 188	

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	0	100
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 490	22 328
Kokku ostetud	6 490	22 428

Nõuded emaettevõtja vastu summas 10 842 874 (2020 a.: 6 225 719) eurot koosnevad laenuintressi nõudest summas 22 874 (2020 a.: 492 594) eurot ja antud laenust 10 820 000 (2020 a.: 5 733 125) eurot - lisad 2, 4. Antud laenult arvestati intressitulu 214 188 (2020 a.: 184 055) eurot - lisa 16.

Samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatel ettevõtetel osteti aruandeaastal tugiteenust summas 6 490 (2020 a.: 22 328) eurot - lisa 13. Kohustused samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele ostetud tugiteenuste eest olid 1 532 (2020 a.: 6 335) eurot.

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.04.2022

Osaühing ESS KINNISVARA (registrikood: 10088800) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KOLGA	Juhatuse liige	04.04.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ ESS Kinnisvara osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud OÜ ESS Kinnisvara (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust 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 arvestuseksperдите 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 raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb 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 kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab 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 raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte 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 ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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 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 raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure 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, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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
04. aprill 2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing ESS KINNISVARA (registrikood: 10088800) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÖMMISTE	Vandeaudiitor	04.04.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 333 464
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 039
Kokku	6 522 503
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 522 503
Kokku	6 522 503

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 333 464
Aruandeaasta kasum (kahjum)	189 039
Kokku	6 522 503
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 522 503
Kokku	6 522 503

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
Faks	+372 6264201
E-posti aadress	info@usinvest.eu