

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rotermann Majad OÜ

registrikood: 14417436

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6264600

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	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Üldhalduskulud	11
Lisa 10 Tööjõukulud	11
Lisa 11 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11
Lisa 12 Intressikulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeauditiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Rotermann Majad OÜ asutati 2018. aastal. Ettevõttele kuulub 40,32 %-ne osaluse ettevõttes Aswega AS, mille põhitegevusalaks on kinnisvara rendile andmine ja arendus. 2020. aastal omandas US Invest AS-i kontserni kuuluv ettevõtte US Real Estate OÜ 100% Rotermann Majad OÜ osadest.

Aruandeaasta lõppes 67 tuhande (2021 a. 595 tuhande) eurose kasumiga. Tulemus sisaldas ka kasumit investeringust sidusettevõtjasse summas 390 tuhat (2021 a. 850 tuhat) tuhat eurot.

Rotermann Majad OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Ettevõtte juhatusele tasu ei makstud.

Tegevuskeskkonna üldised arengud ja riskid. Inflatsioon kiirenes makromajanduslikul tasemel oodatust kiiremini ja võttis 2022. aasta vältel ajalooliselt rekordilised mõõtmised. See omakorda ajendas keskpanku lõpetama pea kümme aastat kestnud n.n. null-intresside poliitika. Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertsbankade väljastatud ettevõtete laene, oli veel eelmise aasta juuni alguses negatiivne, kuid aasta lõpuks oli intressimäär tõusnud juba 2,693 % ni ja jätkas edasist tõusu ka 2023. aastal. See tõstab paljude ettevõtete kohustusi märgatavalt. Eesti majandus langes möödunud aasta kokkuvõttes 1,3%

Ettevõtte tegevusega kaasnevad keskkonna- ja sotsiaalsed mõjud on minimaalsed. Samuti ei ole majandustegevus olulises osas tsükliline ega hooajaline. Valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,003	0,02
ROA	0,6%	5,6%
ROE	4,1%	38,1%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk. Emaettevõtte on kinnitanud vajadusel finantsilise abi andmist.

Uko Paasik
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	8 635	38 650	2
Kokku käibevarad	8 635	38 650	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	11 029 857	10 639 862	
Kokku põhivarad	11 029 857	10 639 862	
Kokku varad	11 038 492	10 678 512	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 769 657	2 080 975	5
Võlad ja ettemaksed	139 267	34 525	6
Kokku lühiajalised kohustised	2 908 924	2 115 500	
Pikaajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	6 499 894	6 999 999	6
Kokku pikaajalised kohustised	6 499 894	6 999 999	
Kokku kohustised	9 408 818	9 115 499	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	8
Kohustuslik reservkapital	250	250	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 560 263	965 121	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 661	595 142	
Kokku omakapital	1 629 674	1 563 013	
Kokku kohustised ja omakapital	11 038 492	10 678 512	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-35 646	0	
Brutokasum (-kahjum)	-35 646	0	
Üldhalduskulud	-194 028	-191 577	9
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	-229 675	-191 577	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	389 995	849 594	11
Intressikulud	-93 659	-62 875	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 661	595 142	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 661	595 142	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rotermann Majad OÜ 2022. 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.

Rotermann Majad OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi. Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Ettevõtte pangakonto Swedbank-s kuulub U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtetele loetakse äriühinguid, mida kontrollitakse teise ettevõtte (emaettevõtte) poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui emaettevõtte omab üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiastest või osadest, on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevust ja finantspoliitikat või omab õigust nimetada või tagasi kutsuda enamikku juhatuse ja nõukogu liikmetest.

Sidusettevõtetele loetakse äriühinguid, kus ettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile (üldjuhul osalusega 20 kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest). Investeeringuid tütar-, sidus- ja ühisettevõtetesse kajastatakse kapitaliosaluse meetodil. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega. Aktsiate ja osade soetamisega otseselt seotud kulud on arvestatud investeeringu soetusmaksumusse. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, s.h. vahendajate ja nõustajate tasud, tehingutega kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

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

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. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

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 faktiline kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevat kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust 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 suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt ning olulised tingimuslikud kohustused avalikustatakse majandusaasta aruande lisades.

Maksustamine

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

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud Rotermann Majad OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nende vahelised 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 osapool (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapool (juhul kui kolmandaks osapooleks 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 aruandekuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 314	8 314	3
Muud lühiajalised nõuded	321	321	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 635	8 635	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	38 329	38 329	3
Muud lühiajalised nõuded	321	321	
Kokku nõuded ja ettemaksed	38 650	38 650	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	5 175	3 328
Ettemaksukonto jääk	3 139	35 001
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 314	38 329

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10097265	Aswega AS	Eesti	kinnisvara rent ja arendus	40.32	40.32

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
Aswega AS	10 639 862	389 995	11 029 857
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	10 639 862	389 995	11 029 857

Kasum sidusettevõtjalt vt. Lisa 11.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	2 769 657	2 769 657			3,5%	EUR	31.12.2022	13
Lühiajalised laenud kokku	2 769 657	2 769 657						
Laenukohustised kokku	2 769 657	2 769 657						
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Kontsernikonto arvelduskrediit	2 080 975	2 080 975			3,5%	EUR	31.12.2021	13
Lühiajalised laenud kokku	2 080 975	2 080 975						
Laenukohustised kokku	2 080 975	2 080 975						

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk. Emaettevõtte on kinnitanud vajadusel finantsilise abi andmist.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	14 245	14 245	0	
Muud võlad	125 022	125 022	0	
Intressivõlad	125 022	125 022	0	13
Muud pikaajalised võlad	6 499 894	0	6 499 894	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 639 161	139 267	6 499 894	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 162	3 162	0	
Muud võlad	31 363	31 363	0	
Intressivõlad	31 363	31 363	0	13
Muud pikaajalised võlad	6 999 999	0	6 999 999	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 034 524	34 525	6 999 999	

Muud pikaajalised võlad real summas 6 500 (2021 a. 7 000) tuhat eurot on kajastatud võlad soetatud sidusettevõtte osaluse eest. (vt. Lisa 4).

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 301 539	1 248 210
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	325 385	312 053
Kokku tingimuslikud kohustised	1 626 924	1 560 263

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Muud	-4 481	-2 831	
Konsultatsioonikulud	-176 256	-178 720	
Tugiteenused	-13 291	-10 026	13
Kokku üldhalduskulud	-194 028	-191 577	

Lisa 10 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ja võrdlusperioodil koosseisulisi töötajaid ettevõttes ei olnud.

Lisa 11 Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	389 995	849 594	4
Kokku kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	389 995	849 594	

Lisa 12 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressikulu laenudelt	-93 659	-62 875	13
Kokku intressikulud	-93 659	-62 875	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	US Real Estate OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	US Invest AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	2 769 657	2 080 975	5

Kokku laenukohustised	2 769 657	2 080 975	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	126 425	34 525	5
Kokku võlad ja ettemaksed	126 425	34 525	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 098 062	982 913	0	2 080 975	44 510	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	560 000	0	560 000	0	18 365	
Kokku laenukohustised	1 658 062	982 913	560 000	2 080 975	62 875	5;12
LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	2 080 975	688 682	0	2 769 657	93 659	
Kokku laenukohustised	2 080 975	688 682	0	2 769 657	93 659	5;12

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	19 487	10 026
Kokku ostetud	19 487	10 026

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale aruandeaastal tasusid ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.04.2023

Rotermann Majad OÜ (registrikood: 14417436) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UKO PAASIK	Juhatuse liige	18.04.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Rotermann Majad OÜ osanikule

Märkusega arvamuse

Oleme auditeerinud Rotermann Majad OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finants tulemustest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Bilansis on kajastatud pikaajaline intressivaba kohustus summas 6,5 miljonit eurot. Nimetatud kohustus peaks Raamatupidamise Toimikonna juhendi nr 3 kohaselt olema kajastatud diskonteeritud väärtuses. Diskonteerimise mõju suurus sõltub kohustuse tagastamistähtsusest ning kasutatavast diskontomäärast. Eelmise aasta audiitori aruandes oli meil märkus, et kui aruande koostamisel oleks diskonteerimisel kasutatud sisemise intressimäära 3,5% ja kohustuse tähtsajana 2 aastat, suureneks 2021. aasta kasum 237 tuhande euro ja seisuga 31. detsember 2021 omakapital 465 tuhande euro võrra ning kohustus väheneks 465 tuhande euro võrra. Diskonteerimise mõjuna väheneks 2022. aasta kasum ja omakapital seisuga 31. detsember 2022 eelnevalt toodud intressimäära kasutades 220 tuhande euro võrra ning kohustused suureneksid 220 tuhande euro võrra.

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

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu raamatupidamise aastaaruande lisale 5, milles on antud hinnang tegevuse jätkuvuse võimekusele ning kinnitatud ka vajadusel emettevõtte rahalist toetust. Ettevõtte käibekapital on 31.12.2022 seisuga negatiivne summas 2 900 tuhat eurot. Meie kokkuvõtte ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

Muu asjaolu

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

Eespool osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu mõju tõttu oleme järeldanud, et tegevusaruandes esitatud suhtarvud on selle asjaoluga seoses väärkajastatud.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, 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.

Vandeauditiitori 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 vandeauditiitori 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 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 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 asjasepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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 märkimisväärsuste 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

19. aprill 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Rotermann Majad OÜ (registrikood: 14417436) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	19.04.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 560 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 661
Kokku	1 626 924
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 629 674
Kokku	1 629 674

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 560 263
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 661
Kokku	1 626 924
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 629 924
Kokku	1 629 924

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
US Real Estate OÜ	14504477	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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