

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Rotermann Residences OÜ

registrikood: 14361641

tänavatalu nimi, Rotermann tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6264600

e-posti aadress: info@usrealestate.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 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Kasutusrent	9
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	11
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Turustuskulud	11
Lisa 12 Üldhalduskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Muud ärikulud	12
Lisa 15 Intressikulud	12
Lisa 16 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond. Lõppenud aasta neljandas kvartalis langes Eesti SKP püsivhinnas ligikaudu kolm protsenti. Esmakordselt Eesti statistikaameti ajaloos andis statistikaamet välja sisemajanduse koguprodukti (SKP) kiirhinnangu, mille järgi oleks 2022. aastal Eesti majandus langus kokku umbes 0,3 protsenti ehk jäädes suuresti samale tasemele, mis oli aasta tagasi.

Ettevõtte majandustegevus. Rotermann Residences OÜ asutati 2017. aastal. Ettevõtte lõpetas aruandeaasta 8 tuhande (2021 a. 281 tuhande) eurose kasumiga. Aruandeaastal müüs ettevõtte korteriomandi Püü tänaval Tallinnas. Samuti jätkas ettevõtte enda omanduses olevate korteriomandite üürile andmisega.

Ettevõtte majandustegevust juhib üheliikmeline juhatuse. Koosseisulisi töötajaid ettevõttes 2022. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt. Juhatuse liikmele aruandeperioodil tasusid ei makstud.

Rotermann Residences OÜ majandustegevus ei ole olulises osas tsükliline ega hooajaline.

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%

Intressimäärade muutumise risk. Osa Rotermann Residences OÜ finantskohustustest on seotud ujuva intressimääraga ja on maandamata intressiriskiga, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade suurenemine võib kaasa tuua mõningase intressikulude kasvu. Ettevõtte planeerib ja jälgib regulaarselt oma rahavooge, et oleks tagatud piisav puhver laenukohustuste teenindamiseks ka intressitõusu tingimustes.

Peamised finantssuhtarvud:

	2022		2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,41		0,36
ROA	0,7%		17,9%
ROE	2,7%		98,6%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

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

2023. aastal jätkab Rotermann Residences OÜ varasemalt soetatud korteriomandite rendile andmisega.

Priit Põld
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 224	16 615	
Nõuded ja ettemaksed	498	732	2
Kokku käibevarad	13 722	17 347	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 167 000	1 551 000	3
Kokku põhivarad	1 167 000	1 551 000	
Kokku varad	1 180 722	1 568 347	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	8 626	22 449	5
Võlad ja ettemaksed	25 252	25 894	6
Kokku lühiajalised kohustised	33 878	48 343	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	795 195	1 191 925	5
Võlad ja ettemaksed	58 833	43 110	6
Kokku pikaajalised kohustised	854 028	1 235 035	
Kokku kohustised	887 906	1 283 378	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	182 469	-98 412	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 847	280 881	
Kokku omakapital	292 816	284 969	
Kokku kohustised ja omakapital	1 180 722	1 568 347	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	47 094	78 162	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 931	-64 631	10
Brutokasum (-kahjum)	28 163	13 531	
Turustuskulud	-20 000	-3 500	11
Üldhalduskulud	-400	-5	12
Muud äritulud	46 000	324 372	9
Muud ärikulud	-10 393	-10 393	14
Äriksuun (kahjuun)	43 370	324 005	
Intressikulud	-35 423	-42 774	15
Muud finantstulud ja -kulud	-100	-350	
Kasum (kahjuun) enne tulumaksustamist	7 847	280 881	
Aruandeaasta kasum (kahjuun)	7 847	280 881	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Rotermann Residences OÜ 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.

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.

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

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.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finatstulude ja -kuludena.

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

Varud

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseermismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseermismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude kulukskandmisel kasutatakse individuaalse maksumuse meetodit. Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas "Lõpetamata toodanguna" või "Valmistoodanguna".

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 hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud tulude meetodi abil. Võrreldavate turuhindade meetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud tulude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti 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.

Finantskohustised

Finantskohustiseks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi-ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustis eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

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 õiglases väärtuses.

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 korrigeerimistelt. Tulumaksumäär on 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Ettevõtte kogu jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisega seotud potentsiaalset maksukohustust bilansis ei kajastata. Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2019 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.

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

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 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 vajadusel avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1	1
Ettemaksed	497	497
Tulevaste perioodide kulud	497	497
Kokku nõuded ja ettemaksed	498	498
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	298	298
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3	3
Ettemaksed	431	431
Tulevaste perioodide kulud	431	431
Kokku nõuded ja ettemaksed	732	732

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	842 628
Ostud ja parendused	384 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	324 372
31.12.2021	1 551 000
Müügid	-384 000
31.12.2022	1 167 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	47 094	78 162
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 932	61 892
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	430 000	0

Kinnisvarainvesteering bilansis hinnatud ja kajastatud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Hindamisel ja sisendite määramisel on kasutatud kvalifitseeritud siseeksperti.

Laenulepingust tulenevate kohustuste tagamiseks on ettevõttele kuuluvale kinnisvarale seatud hüpoteek panga kasuks. (Vt. Lisa 5).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu vt. Lisa 4 ja 8.

Kasum kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest ja müügist vt. Lisa 9.

Lisa 4 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
Kasutusrenditulu	47 094	78 162	3, 8
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 167 000	1 551 000	3
Kokku	1 167 000	1 551 000	

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	278 671	8 626	270 045		3,950%+6-kuu Euribor	EUR	12.11.2025	
Pikaajaline laen	415 000	0	415 000		3,5%	EUR	12.11.2025	16
Pikaajaline laen	110 150	0	110 150		3,5%	EUR	12.11.2025	16
Pikaajalised laenud kokku	803 821	8 626	795 195					
Laenukohustised kokku	803 821	8 626	795 195					
	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	288 918	10 431	278 487		3,950%+6-kuu Euribor	EUR	12.11.2025	
Pikaajaline pangalaen	341 306	12 018	329 288		3,950%+6-kuu Euribor	EUR	11.03.2026	
Pikaajaline laen	415 000	0	415 000		3,5%	EUR	12.11.2025	16
Pikaajaline laen	169 150	0	169 150		3,5%	EUR	12.11.2025	16
Pikaajalised laenud kokku	1 214 374	22 449	1 191 925					
Laenukohustised kokku	1 214 374	22 449	1 191 925					

Laenulepingust tulenevate kohustuste tagamiseks on ettevõttele kuuluvale kinnisvarale seatud hüpoteek panga kasuks. (vt. Lisa 4).

Laenu garanteerib ka emaettevõtte US Invest AS.

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

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 513	1 513		
Maksuvõlad	10 396	10 396	0	
Muud võlad	56 257	924	55 333	
Intressivõlad	56 257	924	55 333	16
Saadud ettemaksed	12 419	12 419		
Tulevaste perioodide tulud	12 419	12 419		
Tagatisrahad	3 500		3 500	
Kokku võlad ja ettemaksed	84 085	25 252	58 833	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	1 586	1 586		
Maksuvõlad	10 388	10 388	0	
Muud võlad	44 530	1 420	43 110	
Intressivõlad	44 530	1 420	43 110	16
Saadud ettemaksed	10 500	10 500	0	
Tulevaste perioodide tulud	10 500	10 500	0	
Tagatisrahad	2 000	2 000	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	69 004	25 894	43 110	

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	47 094	78 162	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	47 094	78 162	
Kokku müügitulu	47 094	78 162	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Üüritulu	47 094	78 162	
Kokku müügitulu	47 094	78 162	3, 4

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	46 000	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	324 372
Kokku muud äritulud	46 000	324 372

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Korteriomandite haldus- ja hoolduskulud	-18 931	-17 057
Korteriomandite sisustuskulud	0	-44 835
Muud	0	-2 739
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-18 931	-64 631

Lisa 11 Turustuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Turunduskulud ja maaklertasud	-20 000	-3 500
Kokku turustuskulud	-20 000	-3 500

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud	-400	-5
Kokku üldhalduskulud	-400	-5

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ja võrdlusperioodil koosseisuliselt töötajaid ettevõttes ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Sisendkäibemaksu korrigeerimine	-10 393	-10 393
Kokku muud ärikulud	-10 393	-10 393

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-35 423	-42 774
Kokku intressikulud	-35 423	-42 774

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	110 150	169 150	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	415 000	415 000	5
Kokku laenukohustised	525 150	584 150	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	3 196	5 497	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	52 137	37 613	
Kokku võlad ja ettemaksed	55 333	43 110	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	111 000	75 150	17 000	169 150	5 256	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	515 000	0	0	415 000	14 525	5
Kokku laenukohustised	626 000	75 150	17 000	584 150	19 781	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	169 150	3 000	62 000	110 150	4 663	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	415 000	0	0	415 000	14 525	5
Kokku laenukohustised	584 150	3 000	62 000	525 150	19 188	

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		381	430 000		0	0
Kokku müüdnud		381	430 000		0	0

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	0	190	384 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	2 160	0	26 533	0	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	20 000
Kokku ostetud	0	2 160	0	26 533	190	404 000

Laenulepingust tulenevate kohustuste tagamiseks on ettevõttele kuuluva kinnisvarale seatud hüpoteek panga kasuks. Laenu garanteerib ka emaettevõtte US Invest AS. (vt. Lisa 5).

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasusid ja muid soodustusi arvestatud ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2023

Rotermann Residences OÜ (registrikood: 14361641) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT PÕLD	Juhatuse liige	14.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	182 469
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 847
Kokku	190 316
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	190 316
Kokku	190 316

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	182 469
Aruandeaasta kasum (kahjum)	7 847
Kokku	190 316
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	190 316
Kokku	190 316

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	47094	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
U.S. INVEST AKTSIASELTS	10560792	Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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