

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: U.S. INVEST AKTSIASELTS

registrikood: 10560792

tänava nimi, maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6264600

e-posti aadress: info@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	7
Konsolideeritud bilanss	7
Konsolideeritud kasumiaruanne	8
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	9
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Varud	15
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	20
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	22
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	23
Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad	24
Lisa 10 Kapitalirent	25
Lisa 11 Kasutusrent	25
Lisa 12 Laenukohustised	27
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	29
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	29
Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad	30
Lisa 16 Aktsiakapital	30
Lisa 17 Müügitulu	31
Lisa 18 Muud äritulud	31
Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused	32
Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud	32
Lisa 21 Tööjõukulud	32
Lisa 22 Muud ärikulud	33
Lisa 23 Intressikulud	33
Lisa 24 Intressitulud	33
Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud	33
Lisa 26 Tulumaks	34
Lisa 27 Seotud osapooled	34
Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva	37
Lisa 29 Konsolideerimata bilanss	38
Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne	39
Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	40
Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	41
Lisa 33 Lisa 33 Teenuste kontsessioonikokkulepped	42
Aruande allkirjad	43
Vandeauditori aruanne	44

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.

2022. aastal kiirenes inflatsioon makromajanduslikul tasemel oodatust kiiremini ja võttis rekordilised mõõtmed. 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 2023. aastal. See tõstab paljude ettevõtete kohustusi märgatavalt. Eesti majandus langes möödunud aasta kokkuvõttes 1,3%.

Koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja sellest tulenevad varasemalt leebemad piirangud ja majanduslangus mõjutasid aasta alguses meile kuuluvate spordiklubide tegevust. Pärast piirangute lõppemist taastus tavapärane tegevus siiski kiiresti.

Kinnisvarasektori arendustegevusi mõjutas enim 2022. aastal alanud Venemaa sõda Ukraina vastu, mis põhjustas laiaulatusliku energia- ja toorainekriisi ning sellest tuleneva materjalide sisseostuhindade kasvu, mõjutades sellega enim kinnisvaraettevõtteid.

Riski maandamiseks kasutame pikaajaliste üürilepingute sõlmimisel üüri korrigeerimise õigust vastavalt majandusolukorrale ja hoiame end pidevalt kursis ehitusprotsessi materjalitarnete ja saadavusega. Jälgime energiahindade muutust, et vajadusel võtta ette tegevusi energiapakettide muutmiseks või hindade fikseerimiseks. Uute arendusprojektide kavandamisel plaanime need arendada võimalikult energiatõhusad.

Majandustegevuse hooajalisus ja tsüklilisus. Tingituna teetööde tegemise hooajast maist kuni novembrini on antud valdkonnas tegevus sesoonne. Tütarettevõtete kaudu investeerime pikaajalistesse kinnisvaraprojektidesse, mille valmimine võib aega võtta aastaid ja seetõttu on kinnisvaraarendusega tegelevate kontserni liikmete tegevus tsükliline. 2022. aastal oldi mitmete projektidega arendusfaasi alguses, mistõttu on omaniku investeringute osakaal suur. Riskide maandamiseks otsime lisaks omakapitalile erinevaid finantseerimise võimalusi ning alustame võimalikult vara ettemüügi ja üürilepingute sõlmimisega. Tütarettevõtete arendatavad kinnisvaraobjektid asuvad enamjaolt kõrgelt hinnatud piirkonnas, mistõttu risk väärtuse languseks on pigem madal. Muudes valdkondades ei ole kontserni tütarettevõtete majandustegevus olulises osas tsükliline ega hooajaline.

Valuutarisk ja intressimäärade muutumise risk. Ettevõtte valuutarisk on madal kuna enamik tehingutest teostatakse eurodes. Ameerika dollarites laenatud kohustuste valuutariski maandamiseks on sõlmitud pangaga SWAP tehing, et vältida valuutavahetuskursi riski kohustuste tagastamise päeval.

Küll on valdav osa kontserni finantskohustusi seotud ujuva intressimääraga ja maandamata intressiriskiga, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade suurenemine võib kaasa tuua intressikulude kasvu. 2022. aastal EURIBORi kasvu mõju intressimääradele oli minimaalne ja olulist mõju finantstulemusele ei avaldanud. Kontserni finantsriskide juhtimine ja jälgimine on ematettevõtte juhatuse ja finantsosakonna pädevuses. Kontsern kontrollib riske süstemaatiliselt ja hoiab ennast kursis rahvusvahelistel finantsturgudel toimuvaga, et vajadusel kasutada erinevaid võimalusi intressiriski maandamiseks.

Likviidsusrisk. Majanduaasta lõpus oli konsolideerimisgrupi lühiajaliste kohustuste kattekordaja 0,8, mis on madalam kui eelmisel aastal ja võib viidata võimalikule lühiajaliste kohustuste maksevõime vähenemisele. Kontsernis on korraldatud nii lühi- kui pikaajaliste rahavoogude juhtimine ja

prognoosimine, et tagada piisav informatsioon ja vahendid kohustuste täitmiseks võlausaldajate ees õigeaegselt. Kuna suur osa kontserni varadest moodustavad kinnisvarainvesteeringud, siis vastavalt seotud kohustusi teenindame jooksva aasta tegevuse rahavoogudest ja üürilaekumistest. Veel arendusjärgus oleva kinnisvaraga seotud ettevõtete laenude pikendamise ja refinantseerimise osas on alustatud finantseerimisasutustega läbirääkimisi kohustuste tähtaegade pikendamiseks või refinantseerimiseks.

Keskkonna ja sotsiaalne vastutus. Kinnisvaraobjektide arendamisel loome terviklikke elu- ja töökeskkondi, pidades ärilise tulemise kõrval sama oluliseks nii valmivate projektide arhitektuurset lahendust kui ka ehituskvaliteeti. Meie projektid mõjutavad tulevikus pikaajaliselt kogu piirkonna väljanägemist ja inimeste töö- ja elukeskkonda, mistõttu on meie huvi anda pikaajaline esteetiliselt nauditav kasutusväärtus ka järgmistele põlvkondadele. Uute arenduste rajamisel arvestame energiasäästlike lahendustega, lisame taastuvenergiaallikaid ja projekteerime need energiatõhusatena.

Spordikeskuste tegevuse kaudu väärtustame sporti kui füüsilist ja vaimset tervist toetavat tegevust.

Kontserni tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud on minimaalsed.

Konsolideerimisgrupp.

31.12.2022 seisuga kuulus konsolideerimisgruppi lisaks emaettevõttele 36 ettevõtet (31.12.2021 seisuga 31 ettevõtet), 22 sidusettevõtet ja nende tütarettevõtet (2021. aastal 15 ettevõtet). Konsolideerimisgrupi koosseis, samuti selles 2022. 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 senistes tegevusvaldkondades ei planeerita, kuid majanduskeskkonna edasisel muutumisel ei ole need 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.

2022. aasta olulisemad sündmused konsolideerimisgrupis

Teenindussektor.

- ✓ 2022. aastal jätkasid Tondi Tennisekeskus OÜ ja Karulaugu Spordikeskus OÜ tennise, sulgpalli ja squashi väljakute opereerimist ja fitnessklubi Golden Club mitmekülgsete treeningvõimaluste pakkumist klientidele. 2021. aastast kannavad meie spordikeskused FORUS Spordikeskus nime.

Sügisel toimus Forus Spordikeskuses Tondil rahvusvaheline naiste tenniseturniir Tallinn Open WTA 250, mis oli selle aasta üks Eesti spordi tippsündmusi.

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

2022. aastal jõustusid Tallinna Linnaga sõlmitud üürilepingute muutmise kokkulepped, millega muudeti lepingulist üürihinda ja lepingu lõpetamise tingimusi.

Kinnisvarasektor.

- ✓ 2022. aastal jätkus Nikolai Esimene OÜ-le kuuluva Patarei Merekindluse hoonekompleksi projekteerimine. Aruandeaastal viidi edukalt lõpuni ehitusloa taotlemine ümberehitustöödeks ning

väljastati ehitusluba. Gorži hoov oli suvel avatud külastajatele ning seal korraldati erinevaid üritusi. Järgmisel majandusaastal on plaanis alustada kompleksi esimese etapi - muuseumi ehitustöödega.

- ✓ Teise suurema ja olulisema arendusprojekti ellu viimiseks jätkusid Ahtri 3, Tallinn kinnistul detailplaneeringu menetlemisega seotud tegevused. Ettevõtte soovib kinnistule rajada 86 000 m² brutopinnaga elu- ja ärikvartali, mille nimeks saab Talsinki. Kvartali ehitusega plaanitakse alustada 2024. aastal.
- ✓ Tammsaare Arendus OÜ-le kuuluval kinnistul aadressiga Tammsaare tee 56, Tallinn jätkusid eelmisel aastal alanud ehitustööd 7- korruselise büroohoone rajamiseks. Hoone valmib 2023. aastal. Ettevõtte alustas ka teise 2-korruselise büroohoone projekteerimist ja ehitamist aadressil Sõjakooli 6, Tallinn. Hoone valmib 2024 aasta alguseks.
- ✓ Lähiaastatel saab sama piirkond täiendust veelgi. Aadressil Tondi 57, Park Tondi2 OÜ kinnistul valmivad tulevikus veel üks büroohoone ja korterelamutest koosnev kvartal. 2022. aastal tehti ettevõttes ettevalmistavaid tegevusi arenduse planeerimiseks.
- ✓ 2021. aastal soetatud 9-korruselises ärihoones Tallinnas Kadaka teel renoveeriti 2022. aastal üüripinnad hoone 5-l korrusel ja anti üle üürnikele. Ankurrentnikena asuvad hoones Forus kaubamärki kandvad ettevõtted.
- ✓ 2022. aastal alustas Rotermann Pluss OÜ 6-korruselise büroohoone projekteerimis- ja ehitustegevust. Hoone, nimetusega Golden Gate, saab olema LEED Gold sertifikaadiga büroohoone, mis vastab ka kõige kõrgematele tingimustele. Hoone ühendab omavahel Rotermanni kvartali ja sadamapiirkonna. Ärihoone valmib 2025. aastal.
- ✓ 2022. aastal lõppesid 2021. aastal alustatud tenniseväljaku ehitustööd Hiiu Spordikeskus OÜ kasuks seatud 50 aastase hoonestusõigusega kinnistutel Tallinnas Nõmmel. Ettevõtte alustas väljakute üürimisega.
- ✓ SIA Centra attistabas uzņēmums võõrandas 2022. aastal mõlemad talle kuulunud kinnistud Riia kesklinnas.
- ✓ 2022. aasta veebruaris asutati tütaretevõtte La Marina OÜ. Ettevõtte sõlmis 50-aastase hoonestusõiguse lepingu Tallinnas sadama piirkonnas asuvale hoonestatud kinnistule. Vana hoone planeeritakse ümber ehitada restoranihooneks.
- ✓ 26.07.2022 asutati Foorum Keskus OÜ (endise ärinimega N5H10 Keskus OÜ) osalusega 100%
- ✓ 2022 aasta augustis sõlmitud müügilepingu alusel omandas Foorum keskus OÜ kaks tütaretevõtet: Kasutusvalduse OÜ ja Kesklinna Võrgud OÜ ning Tallinna südalinnas tegutseva Foorumi Keskuse, mis üürib kaubandus-, toitlustus- ja büroopindu kokku 9600 m²-l.
- ✓ Aasta lõpul müüdi 49% Foorum Keskus OÜ osalusest kolmandale osapoolle.

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

Energeetikasektor

- ✓ Ettevõtte jätkas elektri- ja soojusenergia tootmist prügilagaasil töötavas koostootmisjaamas Jõelähtme vallas.

- ✓ Elektrienergia tootmist jätkati ka sidusettevõtte Aravete Biogaas OÜ Aravetel asuvas biogaasijaamas.
- ✓ 2022 aasta mais sõlmiti tütarettevõtte Baltic Biogas OÜ 20% -lise osaluse müügileping.

Liiklusohutustoodete ja -lahenduste pakkumine

- ✓ 2022. aastal jätkas kontsern Signaal TM AS-i Eesti turule liiklusohutustoodete ja -lahenduste pakkumist. 2023 aastal alustati uue valdkonnana elektrisõidukite laadijate ja laadimislahenduste pakkumisega.

Lisaks eelpool toodud muudatustele toimusid konsolideerimisgrupis järgmised muudatused:

- ✓ 01.07.2022 sõlmiti Signaal TM jagunemisleping, mille tulemusel asutati tütarettevõtte Liimi Holding OÜ. Jagunemise tulemusel kuulus emaettevõttele 70% ühingu osalusest;
- ✓ 22.08.2022 sõlmiti ostuleping Liimi Holding OÜ 30% osaluse ostuks.

Bilansipäeva järgselt toimusid konsolideerimisgrupi koosseisus järgmised muudatused:

- ✓ 31.01.2023 a. sõlmis kontsern sidusettevõtte Mident OÜ 55%- lise enamusosaluse ostulepingu. Tehingu tulemusena omab kontsern ettevõtte osalusest 100%
- ✓ 09.05.2023.a sõlmitud lepingu alusel müüs U.S. Invest AS sidusettevõtte Forus International OÜ 10% lise osa.

	2022		2021		<i>Arvutamise alus</i>
	kontsern	emaettevõtte	kontsern	emaettevõtte	
Puhaskasumi marginaal	13%	751%	49%	3085%	<i>Aruandeaasta puhkasum / Äritulud</i>
Omakapitali tootlikkus (ROE)	4%	4%	21%	18%	<i>Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine omakapital</i>
Varade tootlikkus (ROA)	2%	3%	10%	13%	<i>Aruandeaasta puhaskasum / Viimase kahe perioodi keskmine varde maht</i>
Võõrkapitali osakaal koguvarades	62%	31%	51%	29%	<i>Kohustused kokku / Varade maht</i>
Lühiajaliste kohustustiste kattekordaja	0,8	0,6	1,9	1,4	<i>Käibevara / Lühiajalised kohustused</i>

/digitaalselt allkirjastatud/
Tarmo Keskküla
Juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	8 641 368	11 633 979	
Nõuded ja ettemaksed	15 220 509	14 521 709	2
Varud	7 152 681	20 158 533	3
Kokku käibevarad	31 014 558	46 314 221	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	13 312 554	12 749 767	5,6
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510	
Nõuded ja ettemaksed	21 489 740	21 238 419	2
Kinnisvarainvesteeringud	134 705 790	76 264 501	7
Materiaalsed põhivarad	20 905 306	21 616 346	8
Immateriaalsed põhivarad	2 172 664	1 937 103	9
Kokku põhivarad	192 587 564	133 807 646	
Kokku varad	223 602 122	180 121 867	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	35 435 717	15 951 165	12
Võlad ja ettemaksed	5 779 430	8 319 166	13
Eraldised	71 176	0	
Kokku lühiajalised kohustised	41 286 323	24 270 331	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	91 248 663	61 131 999	12
Võlad ja ettemaksed	7 039 355	7 081 879	13
Kokku pikaajalised kohustised	98 288 018	68 213 878	
Kokku kohustised	139 574 341	92 484 209	
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)	67 190 918	56 725 680	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 822 689	16 665 238	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	83 879 021	86 256 332	
Vähemusosalus	148 760	1 381 326	
Kokku omakapital	84 027 781	87 637 658	
Kokku kohustised ja omakapital	223 602 122	180 121 867	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	16 279 301	16 048 422	17
Muud äritulud	13 328 629	18 001 508	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 675 086	-8 317 649	19
Mitmesugused tegevuskulud	-2 649 775	-1 925 814	20
Tööjõukulud	-6 549 717	-6 030 463	21
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 387 318	-1 361 155	8,9
Muud ärikulud	-2 815 354	-851 406	22
Ärikasum (kahjum)	8 530 680	15 563 443	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 253	-156 270	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	76 787	309 699	6
Intressitulud	3 355 647	3 180 831	24
Intressikulud	-3 839 204	-1 942 262	23
Muud finantstulud ja -kulud	-4 470 387	-112 484	25
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 654 776	16 842 957	
Tulumaks	183 372	-93 605	26
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 838 148	16 749 352	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 822 689	16 665 238	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	15 460	84 114	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	8 530 680	15 563 443	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 387 318	1 361 155	8,9
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	-437 618	-1 284 689	
Muud korrigeerimised	-10 438 857	-15 579 172	
Kokku korrigeerimised	-9 489 157	-15 502 706	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-270 406	5 180 167	
Varude muutus	13 492 228	1 508 412	3
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-837 547	983 339	
Laekunud intressid	4 337 004	4 815 945	
Kokku rahavood äritegevusest	15 762 802	12 548 600	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-1 218 901	-1 042 520	8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	612 292	314 501	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-48 582 141	-16 634 734	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	956 000	6 338 000	7
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-5 000	0	
Laekunud tütarettevõtjate müügist	11 225	26 400	5
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 500	-345 401	
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	236 333	6
Antud laenud	-8 056 267	-5 874 216	
Antud laenude tagasimaksed	2 084 037	8 335 697	
Laekunud intressid	298 938	726 790	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-150 000	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-54 052 317	-7 919 150	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	70 691 772	26 824 716	
Saadud laenude tagasimaksed	-23 696 786	-16 523 223	
Arvelduskrediidi saldo muutus	2 255 326	-1 020 918	12
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-297 956	-149 542	
Makstud intressid	-3 913 555	-2 144 094	
Makstud dividendid	-7 550 000	-1 300 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	-2 133 605	-313 814	26
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-58 292	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	35 296 904	5 373 125	
Kokku rahavood	-2 992 611	10 002 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	11 633 979	1 631 404	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 992 611	10 002 575	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	8 641 368	11 633 979	

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2020	11 695 831	1 169 583	58 725 680	1 304 374	72 895 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)			16 665 238	84 114	16 749 352
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000		-2 000 000
Muud muutused omakapitalis				-7 162	-7 162
31.12.2021	11 695 831	1 169 583	73 390 918	1 381 326	87 637 658
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 822 689	15 460	3 838 149
Väljakuulutatud dividendid			-6 200 000		-6 200 000
Muud muutused omakapitalis				-1 248 026	-1 248 026
31.12.2022	11 695 831	1 169 583	71 013 607	148 760	84 027 781

Vähemusosaluse "Muud muutused omakapitalis" real on näidatud sh. ettevõtte Liimi Holding OÜ vähemusosa muutus summas -1 249 tuhat eurot seoses 30% osa omandamisega emaettevõtte poolt.

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 2022. 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 miinusemärgiga (RTJ 2, lisa 2).

Finantsvarad

Finantsinvesteeringud aktsiatesse (v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, 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.

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

Sidusettevõteteks loetakse ettevõtteid, kus kontsern omab 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiastest ja kus kontsern omas aruandeperioodil olulist mõju ettevõtte tegevusele. Investeeringud sidusettevõtetesse 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 ettevõttel 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 leetakse netorahavoo nüüdsväärtus. Diskontomäär 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

Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja väärtuse langus.

Immateriaalne põhivara amortiseeritakse kulusse lineaarsel meetodil hinnangulise kasuliku eluea jooksul kuni 20 aastat.

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

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

Finantskohustised

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

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest saadud tasu õiglase väärtus.

Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustised kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

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

Sihtfinantseerimine

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

Eesti Töötukassa poolt makstavat hüvitist käsitletakse kui tegevuse sihtfinantseerimist. 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. 2021. 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)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 664 623	2 664 623			
Ostjatelt laekumata arved	2 763 223	2 763 223			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-98 600	-98 600			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	482 220	482 220			4
Laenunõuded	13 379 802	6 038 031	7 341 771		
Muud nõuded	1 614 458	1 042 026	572 432		
Intressinõuded	1 614 458	1 042 026	572 432		
Ettemaksed	134 246	134 246			
Nõuded teenuste kontsessioonilepingute alusel	18 314 116	4 759 317	8 426 273	5 128 526	33
Muud nõuded	120 784	100 046	20 738		
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 710 249	15 220 509	16 361 214	5 128 526	

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 753 976	1 753 976			
Ostjatelt laekumata arved	1 839 889	1 839 889			
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-85 913	-85 913			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	396 283	396 283			4
Laenunõuded	11 666 983	4 756 240	6 910 743		
Muud nõuded	1 461 061	1 057 827	403 234		
Intressinõuded	1 461 061	1 057 827	403 234		
Ettemaksed	69 753	69 753			
Nõuded teenuste kontsessioonilepingute alusel	18 543 802	4 874 299	2 423 673	11 245 830	33
Muud nõuded	1 868 270	1 613 331	47 715	207 224	
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 760 128	14 521 709	9 785 365	11 453 054	

Antud laenude keskmine intressimäär on 4,0% aastas. Intressimäärad jäävad vahemikku vahemikus 3,5-11% aastas.

Nõuded seotud osapooltele seisuga 31.12.2022.a. olid kokku 13 773 tuhat eurot (31.12.2021.a. 15 526 tuhat 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 8%-13%. (Vt. ka Lisa nr.33). Nõudeõiguse lõpptähtaeg on 2036. aasta. Muud väheolulised nõuded on esitatud diskonteerimata väärtuses.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tooraine ja materjal	229 212	113 887
Lõpetamata toodang	66 584	27 661
Valmistoodang	13 758	28 070
Müügiks ostetud kaubad	4 443 559	4 416 597
Müügiks ostetud muud kaubad		
Ettemaksed varude eest	0	122
Ettemaksed varude eest	0	122
Kinnisvara arendusprojektid	2 399 568	15 572 196
Kokku varud	7 152 681	20 158 533

Kinnisvara arendusobjektidena on klassifitseeritud kinnisvara, mis on soetatud edasiarendamise ja hilisema müügi eesmärgil.

2022. aastal müüs tütarettevõtja Centra Attistabas Uznemums SIA talle kuuluvad kinnistud Riia Kesklinnas.

Eesmärgiga arendada elukondlikku kinnisvara müügi eesmärgil, klassifitseeriti kinnisvarainvesteeringutest ümber varudeks varasid summas 2 269 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 4 303 tuhat eurot (2021. aastal 4 325 tuhat eurot). Aastaruandes on kajastatud ka kunstiväärtuste allahindlus 1 400 tuhat eurot, mis on tehtud eelnevatel perioodidel.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		260 137	0	534 569
Käibemaks	472 049	264 797	352 903	321 732
Üksikisiku tulumaks		128 741	0	126 082
Erisoodustuse tulumaks		1 632	0	3 133
Sotsiaalmaks		232 560	0	231 202
Kohustuslik kogumispension		9 259	0	9 778
Töötuskindlustusmaksed		12 973	0	12 408
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1	65 804	7	55 636
Ettemaksukonto jääk	10 170		43 373	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	482 220	975 903	396 283	1 294 540

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 (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10991428	A3 Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
11457286	Baltic Biogas OÜ	Eesti	Soojus- ja elektrienergia tootmine	100	80
40003860189	Centra Attistabas uzņēmums SIA*	Läti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
12673460	Digismart Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
10088800	ESS Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14709742	Hiiu Spordikeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
16225391	Kadaka 63 OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
16541749	Foorum Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	0	51
12853185	Karulaugu Spordikeskus**	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
12123972	Kiurinvest OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
10422802	Liimi KV OÜ***	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
11020448	Mastimetsa Majad OÜ****	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14473825	Nevelux OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
11239135	Muuga Tehnopark OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	89	89
14848136	Nikolai Esimene OÜ *****	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
12617579	Note Investment OÜ ****	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
16187199	Park Tondi 2 OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
40003820260	Pils Investment SIA	Läti	Valdusfirmade tegevus	100	100
50003804681	Rotermann Latvija SIA	Läti	Tugiteenuste osutamine	100	100
14417436	Rotermann Majad OÜ *****	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100
16261671	Rotermann Pluss OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14366141	Rotermann Residences OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
12546402	Rukkiveski Arendus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
12394501	Signaal TM AS	Eesti	Liikluskorraldus vahendid	70	70
14869993	Tammsaare Arenduse OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
14867754	Techno Life Solutions OÜ	Eesti	Programmeerimine	100	100
11239840	Tondi Tennisekeskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	92	92
40003955973	Ulbokas Projekts SIA	Läti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
10902318	US ART OÜ	Eesti	Kunstiteoste ja meenete müük	100	100
14504477	US Real Estate OÜ	Eesti	Kunstiteoste ja meenete müük	100	100
12853682	USS Services OÜ	Eesti	Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	100	100
11271707	Vivatex Holding OÜ	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
16527850	Liimi Holding OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	100
12673460	Kesklinna Võrgud*****	Eesti	Kinnisvara haldamine	100	100
16569239	Kasutusvalduse OÜ*****	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

16441456	La Marina OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	0	100
----------	--------------	-------	------------------------	---	-----

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon

Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
ESS Kinnisvara OÜ	6 941 125			445 554		7 386 679
Tondi Tennisekeskus OÜ	2 042 895			-685 803		1 357 092
Vivatex Holding OÜ	24 019 675			2 592 631		26 612 306
A3 Arendus OÜ	9 738 287			-989 943		8 748 344
Baltic Biogas OÜ	50 551		-10 110	53 398		93 839
US ART OÜ	308 243			-212 409		95 834
Park Tondi2 OÜ	0			1 245 766		1 245 766
Rukkiveski Arendus OÜ	131 446			215 336		346 782
Nevelux OÜ	2 818 879			586 079		3 404 958
Digismart Arendus OÜ	10 312			3 552		13 864
Rotermann Residences OÜ	285 063			7 753		292 816
Kadaka 63 OÜ	0			0		0
Foorum Keskus OÜ	0	2 500	-1 225	-1 275		0
Muuga Tehnopark OÜ	0			0		0
US Real Estate OÜ	4 640 940			-701 119		3 939 821
Rotermann Latvija SIA	0			0		0
Ulbrokas Projekts SIA	5 670 538			658 976		6 329 514
Pils Investment SIA	0			0		0
Hiiu Spordikeskus OÜ	0			41 345		41 345
Kiurinvest OÜ	156 642			-979		155 663
Signaal TM AS	2 920 205		-1 750	-2 745 731		172 724
Rotermann Pluss OÜ	0			463 048		463 048
Techno Life Solutions OÜ	0			-1 000 000	1 000 000	0
Tammsaare Arenduse OÜ	0			7 244 495		7 244 495
USS Services OÜ	11 503			-2 308		9 195
Liimi Holding OÜ	0	1 050 853		2 863 677		3 914 530
La Marina OÜ	0	2 500		-2 500		0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	59 746 304	1 055 853	-13 085	10 079 543	1 000 000	71 868 615

Omandatud osalused

Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
La Marina OÜ	100	10.02.2022	2 500
Foorum Keskus OÜ	100	06.07.2022	2 500
Liimi Holding OÜ	70	01.07.2022	1 750
Liimi Holding OÜ	30	22.08.2022	1 049 103

Müüdnud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Baltic Biogas OÜ	20	10 000	8 949
Foorum Keskus OÜ	49	1 225	20 260

Kõiki tütarettevõtteid kajastatakse konsolideeritud bilansis rida-realt konsolideerituna.

Osas "Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon", real "Muud muutused" on näidatud sissemakse Techno Life Solutions OÜ osakapitali summas 1 000 tuhat eurot.

31.12.2022 seisuga kuulus konsolideerimisgruppi lisaks emaettevõttele 36 ettevõtet (31.12.2021 seisuga 31 ettevõtet). Aruandeaastal toimusid grupi struktuuris järgmised muutused:

14.02.2022 asutati tütarettevõtte La Marina OÜ, ettevõtte alustas 2022 aastal kinnisvaraalse tegevusega;

24.05.2022 sõlmiti tütarettevõtte Baltic Biogas OÜ 20% lise osaluse müügileping:

01.07.2022 sõlmiti Signaal TM jagunemisleping, mille tulemusel asutati tütarettevõtte Liimi Holding OÜ. Jagunemise tulemusel kuulus emaettevõttele 70% ühingu osalusest;

26.07.2022 asutati Foorum Keskus OÜ (endise ärinimega N5H10 Keskus OÜ)

15.08.2022 sõlmitud müügilepingu alusel omandas Foorum keskus OÜ kaks tütarettevõtet: Kasutusvalduse OÜ ja Kesklinna Võrgud OÜ

22.08.2022 sõlmiti ostuleping Liimi Holding OÜ 30% osaluse ostuks.

09.12.2022 sõlmiti tütarttevõtte Foorum Keskus OÜ 49% suuruse osaluse müügileping.

Osaluse määrana on märgitud alamkontserni emaettevõtja poolt omatav osalus tütarettevõttes järgiselt:

- * ettevõtte kuulub Pils Investment SIA alamkontserni;
- ** ettevõtte kuulub Tondi Tennisekeskus OÜ alamkontserni;
- *** ettevõtte kuulub Liimi Holding OÜ alamkontserni;
- **** ettevõtte kuulub Muuga Tehnopark OÜ alamkontserni;
- ***** ettevõtte kuulub US Real Estate OÜ alamkontserni.
- ***** ettevõtte kuulub Foorum Keskus OÜ alamkontserni.

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalise määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
10306970	Audentes AS	Eesti	Koolitusteenus	32.96	32.96
16247286	Forus International OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	0	40
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 üürile andmine ja käitus	40.32	40.32
11239388	Mident OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	45	45
16108610	Nextant400 OÜ	Eesti	Veondus ja laondus	25	25
10622346	Forus Security AS*	Eesti	Turvateenuste osutamine	100	100
12858159	Forus Haldus OÜ*	Eesti	Hoonehalduse abitegevused	100	100
14340834	Forus Tehnika Rent OÜ*	Eesti	Valveseadmete rent	100	100
14054979	Techno Life OÜ*	Eesti	Valve- ja automaatika-seadmete müük ja paigaldus	100	0
10811099	Trovatex OÜ*	Eesti	Infotehnoloogia- ja arvutialased tegevused	70	85
40003229283	Forus Grupa SIA*	Läti	Turvateenuste osutamine	100	100
10539390	Forus Takso Eesti AS**	Eesti	Taksoneenuse pakkumine	0	100
12600455	Forus Taxi OÜ**	Eesti	Platvormi teenuse pakkumine	0	100
12956778	Taxigo Tallinn**	Eesti	Platvormi teenuse pakkumine	0	100
16477744	Forus Technologies OÜ**	Eesti	Platvormi teenuse pakkumine	0	100
16477514	Tulika Takso OÜ**	Eesti	Taksoneenuse pakkumine	0	100
14272995	Airport Taxi**	Eesti	Taksoteenuse pakkumine	0	100
10887659	Koda Ehitus OÜ*	Eesti	Ehitus	0	100

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
Audentes AS	342 651		110 552		453 203
Forus International OÜ	0	2 500	-336 000	333 500	0
Brevard OÜ	3 114		0		3 114
USS Ukraina	28 368		-28 368		0
Juura OÜ	63 324		187		63 511
Forus Grupp OÜ	0		0		0
Aravete Biogaas OÜ	722 000		0		722 000
AS Aswega	10 639 862		389 995		11 029 857
Mident OÜ	668 663		19 701		688 364
Nextant400	281 785		-79 280	150 000	352 505
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	12 749 767	2 500	76 787	483 500	13 312 554

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Forus International OÜ	40	14.09.2022	2 500

31.12.2022.a. seisuga kuulus kontserni 10 sidusettevõtet ja 12 sidusettevõtete alamkontserni kuuluvat tütarettevõtet (31.12.2021. seisuga 9 sidusettevõtet ja 6 alamkontserni kuuluvat tütarettevõtet).

2022. aastal ühendati Techno Life OÜ Forus Security AS-ga.

Real "Muud muutused" on näidatud sissemaksed sidusettevõtete osakapitali.

Osaluse määrana on märgitud alamkontserni emaettevõtja poolt omatav osalus tütarettevõttes.

* Ettevõtted kuuluvad Forus Grupp OÜ alamkontserni;

** Ettevõtted kuuluvad Forus International OÜ alamkontserni.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	44 483 522
Ostud ja parendused	25 834 734
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	16 239 492
Müügid	-5 140 525
Ümberliigitamised	-556 004
Muud muutused	-4 596 718
31.12.2021	76 264 501
Ostud ja parendused	48 582 141
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 249 160
Müügid	-601 287
Lisandumised äriühenduste kaudu	197 500
Ümberliigitamised	-1 986 225
31.12.2022	134 705 790

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 036 226	1 634 288
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	771 751	444 536
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	956 000	6 338 000

Aruandes kajastatud kõigi oluliste varaobjektide õiglase väärtuse hindamisel on tuginetud kutseliste hindajate poolt koostatud väliste eksperthinnangutele. Hinnangutes on rendiobjektide puhul kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit ja ehitusõigusega kinnistute puhul võrdlusmeetodit. Kinnisvaraobjektid asuvad Eestis ja Lätis. Rendiobjektide hindamisel arvestatud diskontomäärad jäävad vahemikku 8,7-11%, kapitalisatsioonimäärad 5,8-8,8% ja tulude pikaajalised kasvumäärad vahemikku 2-3% aastas. Kruuntide ehitusõigused suletud netopinnale jäävad vahemikku 172-286 eurot/m².

Real Muud muutused on näidatud 2021. aastal kontsernist väljunud ettevõttele Kalaranna Majad OÜ kuulunud kinnisvarainvesteeringute väärtus.

Real Ümberliigitamised on 2022. aastal näidatud müügi eesmärgil arendatava kinnisvara ümberklassifitseerimine varudesse summas -2 269 tuhat eurot ja varudest ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringuteks +283 tuhat eurot

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

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

									Kokku
	Maa	Ehitised				Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
Transpordivahendid			Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed					
31.12.2020									
Soetusmaksumus	13 102	27 360 705	889 541	90 932	3 059 857	4 040 330	2 394 207	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	22 493 675
Ostud ja parendused	85 495		294 995	3 224	99 968	398 187	252 892	68 180	804 754
Maa ja varem kasutusel olnud ehitiste ost	85 495								85 495
Muud ostud ja parendused			294 995	3 224	99 968	398 187	252 892	68 180	719 259
Amortisatsioonikulu		-677 979	-84 263	-13 422	-206 689	-304 374	-370 384		-1 352 737
Müügid (jääkmaksumuses)			-7 564		-219 723	-227 287			-227 287
Ümberliigitamised	282 712	282 712					71 746	-71 746	565 424
Ümberliigitamised ettemaksetest							71 746	-71 746	
Ümberliigitamised kinnisvarainvesteeringutega	282 712	282 712							565 424
Muud muutused		13 491			-640 294	-640 294	-40 680		-667 483
31.12.2021									
Soetusmaksumus	381 309	27 558 635	1 126 727	94 156	1 672 598	2 893 481	2 671 157	69 092	33 573 674
Akumuleeritud kulum	0	-8 201 777	-707 809	-58 653	-1 134 321	-1 900 783	-1 854 768	0	-11 957 328
Jääkmaksumus	381 309	19 356 858	418 918	35 503	538 277	992 698	816 389	69 092	21 616 346
Ostud ja parendused			400 032	4 802	583 729	988 563	97 559		1 086 122
Muud ostud ja parendused			400 032	4 802	583 729	988 563	97 559		1 086 122
Lisandumised äriühenduste kaudu					76 563	76 563			76 563
Amortisatsioonikulu		-697 825	-113 513	-14 282	-174 741	-302 536	-362 414		-1 362 775
Allahindlused väärtuse languse tõttu				-20 874	-190 740	-211 614	-202 879		-414 493
Müügid (jääkmaksumuses)	-85 495		-142 025		-301 867	-443 892			-529 387
Ümberliigitamised					68 180	68 180	913	-68 597	496
Ümberliigitamised ettemaksetest					68 180	68 180	913	-69 093	0
Muud ümberliigitamised								496	496
Muud muutused		17 940		20 875	190 740	211 615	202 879		432 434
31.12.2022									

Soetusmaksumus	295 814	27 576 575	1 384 735	78 084	1 924 899	3 387 718	2 566 751	495	33 827 353
Akumuleeritud kulum		-8 899 602	-821 323	-52 060	-1 134 758	-2 008 141	-2 014 304	0	-12 922 047
Jääkmaksumus	295 814	18 676 973	563 412	26 024	790 141	1 379 577	552 447	495	20 905 306

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Maa	100 000	
Masinaid ja seadmed	512 292	314 501
Transpordivahendid	512 292	22 501
Muud masinaid ja seadmed		292 000
Kokku	612 292	314 501

Lisa 9 Immateriaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Firmaväärtus	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muud immateriaalsed põhivarad	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	
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
Ostud ja parendused		237 765				237 765
Amortisatsioonikulu	-171 926	-8 418				-180 344
Ümberliigitamised		266 855			-266 855	0
31.12.2021						
Soetusmaksumus	1 719 253	588 875	1 087		0	2 309 215
Akumuleeritud kulum	-348 654	-23 458	0		0	-372 112
Jääkmaksumus	1 370 599	565 417	1 087		0	1 937 103
Ostud ja parendused		132 780				132 780
Lisandumised äriühenduste kaudu				815 822		815 822
Amortisatsioonikulu	-171 925	-12 584		-11 961		-196 470
Allahindlused väärtuse languse tõttu		-516 571				-516 571
31.12.2022						
Soetusmaksumus	1 719 253	721 655	1 087	815 822		3 257 817
Akumuleeritud kulum	-520 579	-552 613	0	-11 961		-1 085 153
Jääkmaksumus	1 198 674	169 042	1 087	803 861		2 172 664

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirendilepingud	27 232	27 232		0-5%	EUR	2023	
Kapitalirendilepingud	57 051	18 850	38 201	0-5%	EUR	2024	
Kapitalirendilepingud	30 596	5 982	24 614	0-5%	EUR	2025	
Kapitalirendilepingud	507 400	100 743	406 657	0-5%	EUR	2026	
Kapitalirendikohustised kokku	622 279	152 807	469 472				12

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Kapitalirendilepingud	11 538	4 212	7 326	0-5%	EUR	2022	
Kapitalirendilepingud	37 471	17 444	20 027	0-5%	EUR	2023	
Kapitalirendilepingud	75 387	18 354	57 033	0-5%	EUR	2024	
Kapitalirendilepingud	185 221	26 921	158 300	0-5%	EUR	2025-26	
Kapitalirendikohustised kokku	309 617	66 931	242 686				12

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Masinad ja seadmed	802 433	610 542
Kokku	802 433	610 542

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021
Kasutusrenditulu	3 038 004	1 858 335
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	2 980 234	1 505 536
1-5 aasta jooksul	3 510 074	1 217 529
Üle 5 aasta	1 287 369	0

Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	111 083 059	50 091 192
Kokku	111 083 059	50 091 192

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2022	2021
Kasutusrendikulu	376 621	351 519
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2022	31.12.2021
12 kuu jooksul	31 297	32 511
1-5 aasta jooksul	31 297	32 511

Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud							
Arvelduskrediit	2 255 326	2 255 326			3,6%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	4 782 672	4 782 672			5,7%	EUR	27
Laenud seotud isikutelt	656 291	656 291			8%	USD	27
Muud laenud	14 907 000	14 907 000			6,3%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	22 601 289	22 601 289					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	97 459 812	12 681 621	84 778 191		5,1%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	415 000	0	415 000		3,5%	EUR	27
Muud laenud	5 586 000	0	5 586 000		6%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	103 460 812	12 681 621	90 779 191				
Kapitalirendikohustised kokku	622 279	152 807	469 472				10
Laenukohustised kokku	126 684 380	35 435 717	91 248 663				

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaenud	10 330 350	10 330 350			3,6%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	2 505 398	2 505 398			6,5%	EUR	27
Laenud seotud isikutelt	618 046	618 046			8%	USD	27
Muud laenud	240 600	240 600			5%	EUR	
Lühiajalised laenud kokku	13 694 394	13 694 394					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	48 464 151	2 189 840	32 333 100	13 941 211	3,3%	EUR	
Laenud seotud isikutelt	415 002		415 002		3,5%	EUR	27
Muud laenud	14 200 000		14 200 000		6,3%	EUR	
Pikaajalised laenud kokku	63 079 153	2 189 840	46 948 102	13 941 211			
Kapitalirendikohustised kokku	309 617	66 931	242 686				10
Laenukohustised kokku	77 083 164	15 951 165	47 190 788	13 941 211			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
--	------------	------------

Maa	24 698 217	37 263 000
Ehitised	125 772 922	69 910 625
Muud varad	2 412 580	2 271 721
Kokku	152 883 719	109 445 346

Intressimäärana on näidatud kaalutud keskmine intressimäär aastas.

Pangalaenude intressid jäävad vahemikku 3%-7,0% aastas ja tähtajad vahemikku 2024-2028 aasta. Pangalaenude intressimäärad sisaldavad ja on seotud EURIBORiga. Enamik pangalaene, summas 93 450 tuhat eurot, on seotud 6 kuu EURIBORiga, ülejäänud 3 kuu EURIBORIGA.

Seotud isikutele poolt antud laenude intressid jäävad vahemikku 3,5%-6,25% ja tähtajad vahemikku 2023-2024. Laenud on fikseeritud intressimääradega.

Arvelduskrediitide intressimäärad on vahemikus 3,5%-3,65%.

Muud laenud on antud intressiga 5%-9% ja tähtajaga 2023-2027 aasta. Muudes laenudes on 6 kuu EURIBORiga seotud laene 14,2 milj eurot.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	2 775 263	2 775 263			
Võlad töövõtjatele	803 638	803 638			14
Maksuvõlad	975 903	975 903			4
Muud võlad	8 161 384	1 122 029	6 800 656	238 699	
Intressivõlad	297 808	226 127	71 681		
Dividendivõlad	776 159	776 159			
Muud viitvõlad	7 087 417	119 743	6 728 975	238 699	
Saadud ettemaksed	102 597	102 597			
Kokku võlad ja ettemaksed	12 818 785	5 779 430	6 800 656	238 699	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	1 575 749	1 575 749			
Võlad töövõtjatele	738 926	738 926			14
Maksuvõlad	1 294 540	1 294 540			4
Muud võlad	11 682 964	4 601 085	7 081 879		
Intressivõlad	231 392	193 779	37 613		
Dividendivõlad	2 126 159	2 126 159	0		
Muud viitvõlad	9 325 413	2 281 147	7 044 266		
Saadud ettemaksed	108 866	108 866			
Kokku võlad ja ettemaksed	15 401 045	8 319 166	7 081 879		

Võlad seotud osapooltele Vt. ka lisa 27.

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Töötasude kohustis	291 030	269 722	
Puhkusetasude kohustis	307 584	299 644	
Tulemustasu reserv	205 024	169 560	
Kokku võlad töövõtjatele	803 638	738 926	13

Lisa 15 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	57 746 552	59 648 401
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	14 436 638	14 912 100
Antud garantiid	8 739 892	8 076 452
Kokku tingimuslikud kohustised	80 923 082	82 636 953

Antud garantiidena on kajastatud käendused ja garantiid, mis ei ole juhatuse hinnangul tõenäoliselt realiseeruvad ja kajastatakse bilansiväliselt. Lisaks tabelis esitatud andmetele on U.S. Invest AS käendanud ja garanteerinud pankadele ja teistele osapooltele tütarettevõtete laenukohustusi (mis on bilansis juba kohustusena kajastatud) kokku 26 404 tuhande euro (2021. aastal 25 748 tuhande euro) väärtuses.

Tulumaks

Ettevõtte konsolideeritud jaotamata kasum aruandeaasta lõpu seisuga, mida on võimalik jaotada dividendideks koos sellelt makstava tulumaksukohustusega oli 2022. aasta lõpul 72 183 tuhat eurot (2021. aastal 74 560 tuhat 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)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktsiakapital	11 695 831	11 695 831
Aktsiate arv (tk)	11 695 831	11 695 831
Aktsiate nimiväärtus	0	1

Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	15 449 672	14 984 457
Läti	829 629	1 063 965
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	16 279 301	16 048 422
Kokku müügitulu	16 279 301	16 048 422
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara arendus- ja renditeenused	3 350 281	4 381 353
Kinnisvarahaldus	1 369 847	1 411 529
Puhkus- ja meelelahutus	3 253 352	2 309 338
Energeetika	938 877	477 566
Liikluskorraldusseadmete paigaldus ja ehitus	6 514 856	6 699 696
Muu müügitulu	852 088	768 940
Kokku müügitulu	16 279 301	16 048 422

Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	354 713	1 197 475
Kasum materiaalsete põhivarade müügist	82 905	87 459
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	12 796 159	16 245 492
Tulu sihtfinantseerimisest	21 561	167 717
Trahvid, viivised ja hüvitised	600	51 229
Taastuenergia toetused	158	109 428
Erakorraline abi	0	106 786
Muud	72 533	35 922
Kokku muud äritulud	13 328 629	18 001 508

Tuluna sihtfinantseerimisest on 2021. aastal kajastatud Töötukassa poolt makstud palgatoetused summas 127 tuhat eurot ja 40 tuhat eurot SA Kredex poolt makstud "Kasutusest välja langenud ehitise lammutamise toetus".

2022. aastal on tuluna sihtfinantseerimisest näidatud summas 20 tuhat eurot Kultuuriministeeriumi poolt makstud toetus Nikolai Esimene OÜle kuuluva Kaitsekasarmu mortiripatarei ajutise katuse tegemiseks.

Real Erakorraline abi on 2021. aastal sh. näidatud „COVID-19 puhangust tingitud erakorraline abi. SH. 2021 aastal spordiobjektide valdajate toetamiseks“ ja Kultuuriministeeriumi ning Spordikoolituse ja –Teabe Sihtasutuse vahel 2020.a sõlmitud Riigieelarvelise toetuse kasutamise lepingu alusel vastavalt Spordikoolituse ja –Teabe Sihtasutuse korraldusele makstud abi summas 106 tuh eurot.

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

	2022	2021
Kaubad ja materjalid	-2 681 508	-2 722 412
Teenused ja allhange	-2 301 889	-1 835 070
Spordikeskuste haldus ja hoolduskulud	-1 490 134	-1 050 713
Kinnisvaraobjektide soetus ja ehituskulud	-285 888	-1 989 077
Maamaks ja Hoonestusõiguse tasud	-187 798	-144 304
Energia tootmise kulud	-50 426	-113 023
Muud kulud	-677 443	-463 050
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 675 086	-8 317 649

Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-145 496	-262 361
Lähetuskulud	-76 832	-73 741
Koolituskulud	-15 317	0
Autokulud	-448 663	-380 147
Konsultatsiooni- ja tugiteenused	-479 154	-336 640
Kantselei ja infotehnoloogia kulud	-323 283	-92 444
Reklaamikulud	-432 550	-169 021
Sidekulud	-34 113	-18 711
Esinduskulud	-33 001	-22 743
Muud	-661 366	-570 006
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-2 649 775	-1 925 814

Lisa 21 Tööjõukulud (eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-4 837 404	-4 470 987
Sotsiaalmaksud	-1 604 695	-1 490 279
Tööjõu rendikulu	-107 618	-69 197
Kokku tööjõukulud	-6 549 717	-6 030 463
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	174	173
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	152	152
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	8	6
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	14	15

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2022	2021
Kahjum materiaaalsete põhivarade müügist	0	-245
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-546 999	-6 000
Kahjum valuutakursi muutustest	-59	-72
Trahvid, viivised ja hüvitised	-563	-246
Kingitused ja annetused	-231 469	-166 582
Sisendkäibemaksu kulu maksuvabalt käibelt	-10 393	0
Kahjum kinnisvara arendusobjektide allahindluselt	-1 499 850	-648 514
Kahjum immateriaalsete põhivarade ümberhindlusest	-516 571	0
Muud	-9 450	-29 747
Kokku muud ärikulud	-2 815 354	-851 406

Lisa 23 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-3 823 864	-1 937 219
Intressikulu kapitalirendilt	-15 339	-5 043
Muud intressikulud	-1	0
Kokku intressikulud	-3 839 204	-1 942 262

Lisa 24 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressitulu hoiustelt	195	61
Intressitulu laenudelt	603 835	599 371
PPP projekti raames arvestatud intressitulud	2 751 610	2 581 398
Muud intressitulud	7	1
Kokku intressitulud	3 355 647	3 180 831

Lisa 25 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Laenu ja intressinõuete ümberhindlus	-4 412 095	-47 597
Laenulepingute tasud	-89 857	-87 771
Muud finantstulud ja -kulud	31 565	22 884
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-4 470 387	-112 484

Lisa 26 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	2022	
	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	6 200 000	1 240 000
Kokku	6 200 000	1 240 000

2022. aastal maksis kontsern dividende 7 550 tuhat eurot, tulumaksu tasuti 2 133 tuhat eurot.

2021. aastal maksis kontsern dividende 1 300 tuhat eurot, tulumaksu tasuti 314 tuhat eurot.

Lisa 27 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	5 097 714	4 397 182
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 481 685	3 283 940
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	789	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 580 188	7 681 122
Laenukohustised		
Sidusettevõtjad	212 458	326 685
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 026 548	2 619 304
Kokku laenukohustised	5 239 006	2 945 989
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	160 263	255 425
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	26 620	167 119
Kokku võlad ja ettemaksed	186 883	422 544

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Sidusettevõtjad	2 077 119	2 924 612

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 100 920	4 920 724
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	15 078	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	6 193 117	7 845 336
Laenukohustised		
Sidusettevõttjad	614 961	415 000
Kokku laenukohustised	614 961	415 000
Võlad ja ettemaksed		
Sidusettevõttjad	52 137	38 760
Kokku võlad ja ettemaksed	52 137	38 760

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	4 745 405	2 205 722	300 000	6 651 127	308 337
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	6 245 001	4 496 983	5 752 435	4 989 549	276 183
Kokku antud laenud	10 990 406	6 702 705	6 052 435	11 640 676	584 520

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	6 651 127	1 491 111	1 722 463	6 419 775	383 255
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 989 549	798 300	277 448	5 510 401	200 990
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	9 500	0	9 500	711
Kokku antud laenud	11 640 676	2 298 911	1 999 911	11 939 676	584 956

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõttjad	2 652 270	950 000	2 683 127	919 143	63 167
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 327 646	3 206 942	3 206 942	2 619 300	239 648
Kokku laenukohustised	4 979 916	4 156 942	5 890 069	3 538 443	302 815

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Sidusettevõtjad	919 143	35 000	126 724	827 419	23 497
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 619 300	4 538 245	2 131 000	5 026 544	212 495
Kokku laenukohustised	3 538 443	4 573 245	2 257 724	5 853 963	235 992

MÜÜDUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad	28 067	642 512			60 554	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	341 901	705 947			1 162 022	955 191
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			430 000			650 000
Kokku müüdnud	369 968	1 348 459	430 000		1 222 576	1 605 191

OSTETUD	2022			2021		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Sidusettevõtjad		1 534 591			1 094 623	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		451 835		24 504	573 638	113 716
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				338		
Kokku ostetud		1 986 426		24 842	1 668 261	113 716

ANTUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	Lõpptähtaeg
Sidusettevõtjad	7 282 757	6 099 367	2023-2028
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 457 135	20 018 382	2023-2027
Kokku antud garantiid/tagatised	8 739 892	26 117 749	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2022	2021
Arvestatud tasu	885 324	1 020 433
Isikliku transpordi kasutamise kompensatsioon	6 000	6 000

Kontserni kontrolliv osapool on Urmas Sõõrumaa.

22.08.2022 sõlmiti ostuleping Liimi Holding OÜ 30% osaluse ostuks. Tehing toimus kõrgema juhtkonna liikme valitseva mõju all oleva ettevõttega. Osalus soetati 1 049 tuhande euro eest.

Lisaks ülal märgitud Sidusettevõtetele antud laenudele, andis emaettevõtte läbi oma kontsernikonto 2022. aastal Forus International OÜ kontsernile lühiajalist laenu summas 5 943 tuhat eurot, millest hinnati aruandeperioodil alla -4 002 tuhat eurot.

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

Lisa 28 Sündmused pärast aruandekuupäeva

31.01.2023 a. sõlmis kontsern sidusettevõtte Mident OÜ 55%- lise enamusosaluse ostulepingu. Tehingu tulemusena omab kontsern ettevõtte osalusest 100%.

14.04.2023.a. otsuse alusel tasus U.S. Invest AS sidusettevõtte Forus International OÜ vabatahtlikku reservkapitali rahalise sissemaksega 5000 tuhat eurot

09.05.2023.a sõlmitud lepingu alusel müüs U.S. Invest AS Forus International OÜ 10% lise osa.

Lisa 29 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	5 846	594 562
Nõuded ja ettemaksed	17 790 837	33 781 387
Varud	59 094	66 743
Kokku käibevarad	17 855 777	34 442 692
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	73 429 312	61 134 209
Finantsinvesteeringud	1 510	1 510
Nõuded ja ettemaksed	34 896 506	27 886 921
Materiaalsed põhivarad	9 252	23 140
Immateriaalsed põhivarad	1 087	1 087
Kokku põhivarad	108 337 667	89 046 867
Kokku varad	126 193 444	123 489 559
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	25 892 372	19 302 161
Võlad ja ettemaksed	2 606 490	4 987 664
Kokku lühiajalised kohustised	28 498 862	24 289 825
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	13 299 500	11 891 830
Võlad ja ettemaksed	109 974	203 310
Kokku pikaajalised kohustised	13 409 474	12 095 140
Kokku kohustised	41 908 336	36 384 965
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	11 695 831	11 695 831
Kohustuslik reservkapital	1 169 583	1 169 583
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	68 039 180	59 346 696
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 380 514	14 892 484
Kokku omakapital	84 285 108	87 104 594
Kokku kohustised ja omakapital	126 193 444	123 489 559

Lisa 30 Konsolideerimata kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	445 281	461 019
Muud äritulud	4 808	21 674
Mitmesugused tegevuskulud	-843 410	-690 684
Tööjõukulud	-722 229	-712 785
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-13 889	-13 335
Muud ärikulud	-205 657	-105 979
Kokku ärikasum (-kahjum)	-1 335 096	-1 040 090
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	10 886 933	17 872 779
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	-313 208	38 106
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-5 698 757	-1 916 038
Intressitulud	2 186 020	2 048 539
Intressikulud	-2 324 881	-1 909 971
Muud finantstulud ja -kulud	-357 997	-25 841
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 043 014	15 067 484
Tulumaks	337 500	-175 000
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 380 514	14 892 484

Lisa 31 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 335 096	-1 040 090
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	13 889	13 335
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-15 182
Kokku korrigeerimised	13 889	-1 847
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	505 356	-102 518
Varude muutus	7 650	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-531 023	-611 178
Laekunud dividendid	8 860 000	1 300 000
Kokku rahavood äritegevusest	7 520 776	-455 633
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	0	-7 295
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivarade müügist	0	20 833
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-1 005 000	-29 911
Laekunud tütarettevõtjate müügist	11 225	26 400
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	-2 500	1 847 988
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	236 333
Antud laenud	-12 572 400	-17 214 766
Antud laenude tagasimaksed	8 670 648	8 004 435
Laekunud intressid	3 741 677	1 522 659
Muud laekumised investeerimistegevusest	-150 000	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 306 350	-5 593 324
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	5 000 000	16 744 500
Saadud laenude tagasimaksed	-2 215 606	-9 296 307
Arvelduskrediidi saldo muutus	830 867	2 458 541
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-11 006	-11 218
Makstud intressid	-2 857 397	-2 257 303
Makstud dividendid	-7 550 000	-1 254 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-6 803 142	6 384 213
Kokku rahavood	-588 716	335 256
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	594 562	259 306
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-588 716	335 256
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 846	594 562

Lisa 32 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	11 695 831	1 169 583	61 346 696	74 212 110
Korrigeeritud saldo 31.12.2020	11 695 831	1 169 583	61 346 696	74 212 110
Aruandeaasta kasum (kahjum)			14 892 484	14 892 484
Väljakuulutatud dividendid			-2 000 000	-2 000 000
31.12.2021	11 695 831	1 169 583	74 239 180	87 104 594
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-61 134 209	-61 134 209
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			61 134 209	61 134 209
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021	11 695 831	1 169 583	74 239 180	87 104 594
Korrigeeritud saldo 31.12.2021	11 695 831	1 169 583	74 239 180	87 104 594
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 380 514	3 380 514
Väljakuulutatud dividendid			-6 200 000	-6 200 000
31.12.2022	11 695 831	1 169 583	71 419 694	84 285 108
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus			-73 429 312	-73 429 312
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil			73 429 312	73 429 312
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022	11 695 831	1 169 583	71 419 694	84 285 108

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	2022	Tulud	2021	Tulud
	Kulud		Kulud	
Ehitus- ja hooldusteenused	984 147	1 355 710	793 764	1 403 100
Intressitulud (arvestuse aluseks sisemine tulumäär)		2 751 610		2 581 397
Saldo 01.01.2021				19 375 251
Aruandeperioodil (2021 a.) arvele võetud nõuded				3 984 497
Laekumised Tallinna Linnalt				-4 815 946
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2021				18 543 802
Aruandeperioodil (2022 a.) arvele võetud nõuded				4 107 320
Laekumised Tallinna Linnalt				-4 337 004
Nõude jääk Tallinna Linnale 31.12.2022				18 314 118

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2023

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TARMO KESKKÜLA	Juhatuse liige	27.06.2023

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

U.S. Invest AS aktsionäreile

Arvamus

Oleme auditeerinud U.S. Invest AS konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022 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 olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 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 arvestusekspertide 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 arvamusel.

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 muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahkneb oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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 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 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 arvamusel. 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 arvamusel 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 märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori 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

Vandeaudiitor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
27. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

U.S. INVEST AKTSIASELTS (registrikood: 10560792) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	27.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 190 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 822 689
Kokku	71 013 607
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 013 607
Kokku	71 013 607

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	67 190 918
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 822 689
Kokku	71 013 607
Jaotamine	
Dividendideks	1 000 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	70 013 607
Kokku	71 013 607

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muud mujal liigitamata äritegevust abistavad tegevused	82991	428850	96.31%	Jah

Sidevahendid

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