

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Nikolai Esimene OÜ

registrikood: 14848136

tänava nimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6264600

e-posti aadress: info@usinvest.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Raamatupidamise aastaaruande lisad	7
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	7
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustised	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Osakapital	12
Lisa 8 Müügitulu	13
Lisa 9 Muud äritulud	13
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	14
Lisa 13 Muud ärikulud	14
Lisa 14 Intressikulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond. Statistikaameti andmetel tõusis tarbijahinnaindeks 2023. aastal 2022. aasta keskmisega võrreldes 9,2%, sealhulgas ehitushinnaindeks 2023. aastal võrreldes 2022. aasta keskmisega 6,1%.

Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertsbankade väljastatud ettevõtete laene, tõusis detsembris 2022 aastal 2,585%-ni. 2023 aastal tõus jätkus ja möödunud aasta septembri keskpaigas kerkis kuue kuu euribor üle nelja protsendi, kui Euroopa Keskpank otsustas jätkata intressimäärade tõstmist. Oktoobri keskpaigas jõudis euribor tippu, olles 4,143 protsenti. Selle järgnes langus, esimest korda langes euribor taas alla nelja protsendi detsembri alguses. Euribori tõus tõstab paljude ettevõtete kohustusi märgatavalt.

Tegevuskeskkonna üldised arengud ja riskid. 24. veebruaril 2022.a. alanud Venemaa sõda Ukraina vastu mõjutab nii hankijate kui üürnike ebakindlust. Kuigi võrreldes eelmise aastaga on energia ja ehitusmaterjalide hinnad stabiliseerunud, siis püsib endiselt sõjalise konflikti eskaleerumise risk, mis võib avaldada mõju ettevõtte tegevusele. Inflatsioon on naasmas varasemale tasemele, kuid ka majanduskasv on aeglustunud ning keskpankade poolt karmistatud rahapoliitika jätkumist on oodata pikema perioodi jooksul.

Intressimäärade muutumise risk. Nikolai Esimene OÜ laenu on seotud Euriboriga ning on ujuva intressimääraga. Intressirisk on maandamata, mistõttu majanduskeskkonna kõikumisest tulenev baasintressimäärade suurenemine võib kaasa tuua intressikulude kasvu. Ettevõtte planeerib ja jälgib regulaarselt oma rahavooge, et oleks tagatud piisav puhver laenukohustuste teenindamiseks ka intressitõusu tingimustes.

Keskkonna ja sotsiaalne vastutus. Kinnisvara arendamisel peame oluliseks terviklikku elu- ja töökeskkonda, pidades seda ärilise tulemuse kõrval oluliseks valmivate projektide arhitektuursel lahendamisel. Kuna meie loodav keskkond mõjutab tulevikus kogu piirkonna väljanägemist ja inimeste töö- ja elukeskkonda, siis on meie huvi anda pikaajaline esteetiliselt nauditav kasutusväärtus järgmistele põlvkondadele.

Ettevõtte majandustegevus. Nikolai Esimene OÜ on emaettevõttele U.S. Invest AS'le kuuluv äriühing, kellele kuuluvad kinnistud Tallinnas Kesklinna linnaosas aadressil Kalaranna tn 28, Kalaranna tn 30, Kalaranna tn 32 ja Vesilennuki tn 2. Kinnistutel asub Euroopa ehituspärandisse kuuluv Tallinna Patarei kindlus, mis on stiilipuhtana säilinud klassitsistlik kaitserajatis. Patarei Merekindluse kompleksi hooned on planeeritud äri- ja büroopindadeks ning korteriteks.

Nikolai Esimene OÜ aruandeaasta lõppes 948,5 tuhande eurose kahjumiga (2022 a.: 278,4 tuhande eurose kasumiga). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus bilansipäeva seisuga on 13 110 tuhat eurot (2022 a.: 13 090 tuhat eurot).

Nikolai Esimene OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse tasu ei makstud.

Peamised suhtarvud:

	2023	2022
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	5,06	9,15
Võõrkapitali osakaal koguvarades	0,74%	0,68%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- *Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = Käibevara / Lühiajalised kohustused*
- *Võõrkapitali osakaal koguvarades (%) = Kohustused kokku / Varade maht*

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2021 aastal lammutati Merekindluse siseruumides vanglakambrid ning konserveeriti hoone edasiste kahjustuste vältimiseks. Samal ajal toimusid erinevad uuringud hindamaks ehitise olukorda ning

ümberehitustööde mahtu. Ehitusluba ümberehitustöödeks väljastati 2022 aastal. 2023 aastal tehti ettevalmistusi ja järgmisel majandusaastal on plaanis alustada muuseumi ehitustöödega.

Uko Paasik
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 896	713	
Nõuded ja ettemaksed	16 925	45 267	2
Varud	1 205 407	1 204 472	3
Kokku käibevarad	1 232 228	1 250 452	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	13 110 000	13 090 000	4
Kokku põhivarad	13 110 000	13 090 000	
Kokku varad	14 342 228	14 340 452	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	243 613	136 658	6
Kokku lühiajalised kohustised	243 613	136 658	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	9 610 350	9 122 350	5
Võlad ja ettemaksed	784 886	429 569	6
Kokku pikaajalised kohustised	10 395 236	9 551 919	
Kokku kohustised	10 638 849	9 688 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 649 375	4 370 929	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-948 496	278 446	
Kokku omakapital	3 703 379	4 651 875	
Kokku kohustised ja omakapital	14 342 228	14 340 452	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	30 009	83 391	8
Muud äritulud	9 203	1 010 986	9
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 627	-282 143	10
Mitmesugused tegevuskulud	-164 950	-129 372	11
Muud ärikulud	-87 375	-566	13
Ärikasum (kahjum)	-352 740	682 296	
Intressitulud	2	2	
Intressikulud	-588 858	-403 852	14
Muud finantstulud ja -kulud	-6 900	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-948 496	278 446	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-948 496	278 446	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Nikolai Esimene OÜ 2023 a. 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.

Nikolai Esimene OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Nikolai Esimene OÜ on koostanud väikeettevõtja aastaaruande.

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 õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

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

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenuõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud hinnatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseerimismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas "Lõpetamata kinnisvaraobjektid" või "Valmistoodang".

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.

Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude 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 objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

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 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 kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Alates 2019. aastast on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2020. aastal või hiljem algavatel aruandeperioodidel.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid aruandekuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 633	2 633
Ostjatelt laekumata arved	2 633	2 633
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	13 051	13 051
Ettemaksed	1 241	1 241
Tulevaste perioodide kulud	1 241	1 241
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 925	16 925
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	10 276	10 276
Ostjatelt laekumata arved	10 276	10 276
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	32 562	32 562
Ettemaksed	2 312	2 312
Tulevaste perioodide kulud	2 312	2 312
Muud lühiajalised nõuded	117	117
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 267	45 267

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Lõpetamata toodang	1 205 407	1 204 472
Kokku varud	1 205 407	1 204 472

Varudena on kajastatud bilansis seisuga 31.12.2023 kinnistul Vesilennuki 2 asuv müüdav korterite ja parkimiskohtade osa. Varud on kajastatud soetusmaksumuses, millele on lisatud kinnisvara objektile tehtud ehitustööd, mis olid vajalikud projekti lõplikuks valmimiseks.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	12 000 000
Ostud ja parendused	1 230 136
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	990 864
Ümberliigitamised	-1 131 000
31.12.2022	13 090 000
Ostud ja parendused	107 375
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-87 375
31.12.2023	13 110 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	30 009	83 391
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-139 627	-282 143

Hindamistulemuse meetoodika selgitused ja hindamistulemuste sensitiivsus.

Ettevõtte omab kinnistuid Tallinnas aadressil Vesilennuki 2; Kalaranna 28; 30; 32.

Kinnisvarainvesteeringu hindamisel on ettevõtte juhtkond tuginenud ettevõtte sisese atesteeritud hindaja (kinnisvarahindaja tase 6, kutsetunnistus 163379) poolt koostatud hinnangule. Vara turuväärtus on leitud diskonteeritud rahavoogude meetodil. Tegemist on arendusprojektidega, mille realiseerimiseks on väljastatud ehitusload. Tuleviku rahavoogude (sealhulgas arenduskulude) diskonteerimise meetod peegeldab hindaja hinnangul paremini vara õiglast väärtust 31.12.2023 seisuga.

Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtus seisuga 31.12.2023 on kokku 13 110 000 (2022 a.: 13 090 000) eurot, mis jaguneb vastavalt kinnistute vahel: Vesilennuki 2 (äriotstarbeline) 5 550 000 (2022 a.: 5 560 000) eurot; Kalaranna 28,30,32 7 560 000 (2022 a.: 7 530 000) eurot.

Kinnisvara hindamisel on arvesse võetud konkreetsete varaobjektide eripära, sealhulgas ehituse kvaliteeti, vanust, asukohta ning lepingulisi piiranguid.

Hindamisel on kasutatud järgmisi eelduseid ja sisendeid:

diskontomäär 10,34% ; (2022 a. 10,2%) ;

kapitalisatsioonimäär 6. aastal 6% (2022 a. 5,8%) ;

vakantsus 5%-10% ;

Üüri kasv 3% ;

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu on näidatud lisa 8 ja otsesed haldamiskulud lisa 10.

Hindamistulemuse sensitiivsus

Hinnangutega kaasneva ebakindluse tõttu on ettevõtte koostanud tundlikkuse analüüsi, mille tulemused on esitatud allpool toodud tabelites (andmed on esitatud tuhandetes eurodes).

Vesilennuki 2

	Tootlusmäär									
Üürimäär	5,55%	5,70%	5,85%	6,00%	6,15%	6,30%	6,45%	6,60%	6,75%	6,90%
15%	9 330	9 120	8 910	8 710	8 510	8 310	8 120	7 930	7 740	7 560
10%	8 240	8 040	7 850	7 660	7 470	7 280	7 100	6 920	6 750	6 570
5%	7 150	6 960	6 780	6 600	6 430	6 260	6 090	5 920	5 750	5 590
0%	6 060	5 890	5 720	5 550	5 390	5 230	5 070	4 910	4 760	4 610
-5%	4 970	4 810	4 650	4 500	4 350	4 200	4 050	3 910	3 770	3 630
-10%	3 880	3 730	3 590	3 450	3 310	3 170	3 040	2 900	2 770	2 650
-15%	2 790	2 660	2 530	2 400	2 270	2 140	2 020	1 900	1 780	1 660

Kalaranna 28,30,32

	Tootlusmäär										
Üürimäär	5,55%	5,70%	5,85%	6,00%	6,15%	6,30%	6,45%	6,60%	6,75%	6,90%	
15%	19 580	18 040	16 570	15 180	13 860	12 600	11 400	10 250	9 150	8 110	
10%	16 850	15 370	13 970	12 640	11 370	10 160	9 010	7 910	6 860	5 860	
5%	14 130	12 710	11 370	10 100	8 890	7 730	6 630	5 580	4 580	3 620	
0%	11 400	10 050	8 770	7 560	6 400	5 300	4 250	3 250	2 290	1 370	
-5%	8 670	7 390	6 170	5 010	3 910	2 860	1 860	910	0	-870	
-10%	5 950	4 730	3 570	2 470	1 430	430	-520	-1 420	-2 290	-3 120	
-15%	3 220	2 070	970	-70	-1 060	-2 000	-2 900	-3 760	-4 580	-5 360	

Konservatiivsuse mõttes on üüritulu prognoosis võetud hinnakirjast -5% maha. Sensitiivsusanalüüs näitab, et üürimäära muutus annab suurema mõju kui 6. aasta kapitalisatsiooni määra muutus 6,15%-le.

Lähtudest hinnakirja järgsest üüritulust ja 6,15% kuuenda aasta kapitalisatsioonimäärast, jääks Vesilennuki 2 hindamistulemus 6,43 mln ja Patarei Merekindluse väärtus 8,89 mln EUR juurde.

Ärikinnisvaraturu ebakindluse tõttu, on hetkel investorite ootused tulumäärade osas justkui muutunud. Tootlusmäärade ootus on kasvanud, kuid tehinguid, mis tõendaks tootlusmäärade faktilist kasvu A-klassi varade segmendis, puuduvad. Võttes hoonete vara klassi, sõlmitud lepingute pikkusi, hoonete täituvust ja tegelikku vakantsi, on Nikolai Esimene OÜ juhtkond arvamusele, et leitud turuväärtus 31.12.2023 seisuga kajastab õiglaselt vara väärtust. Võimalikest kapitalisatsiooni- ja/või diskontomäärade kõikumistest tulenevad hindamistulemuste kõikumised, mahuvad hindamistulemuste täpsusklassi sisse +/-10%.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 300 000	0	2 300 000	0	6.75% + 6 kuu Euribor	EUR	06.02.2025
Laen emattevõttelt	7 310 350	0	7 310 350	0	5%	EUR	06.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	9 610 350	0	9 610 350	0			
Laenukohustised kokku	9 610 350	0	9 610 350	0			
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	2 300 000	0	2 300 000	0	6.75% + 6 kuu Euribor	EUR	06.02.2025
Laen emattevõttelt	6 822 350	0	6 822 350	0	3,5%	EUR	06.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	9 122 350	0	9 122 350	0			
Laenukohustised kokku	9 122 350	0	9 122 350	0			

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvatele kinnistutele asukohaga Tallinnas Kalaranna tn 30, Kalaranna tn 28, Kalaranna tn 32 ja Vesilennuki tn 2 kokku summas 3 000 000 eurot.

Täiendava laenutagatisena on U.S. Invest AS sõlminud garantiilepingu summas 2 300 000 eurot.

Tagatiseks panditud varade bilansiline maksumus on 13 110 000 eurot (2022 a. 13 090 000 eurot).

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	226 543	226 543	0
Muud võlad	800 956	17 070	783 886
Intressivõlad	800 956	17 070	783 886
Muud võlad	1 000	0	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	1 028 499	243 613	784 886

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	122 815	122 815	0
Muud võlad	442 412	13 843	428 569
Intressivõlad	442 412	13 843	428 569
Muud võlad	1 000	0	1 000
Kokku võlad ja ettemaksed	566 227	136 658	429 569

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 500	2 500
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2023 oli 2 500 eurot.		

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	30 009	83 391
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	30 009	83 391
Kokku müügitulu	30 009	83 391
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditeenused	23 981	64 358
Kauba müük	1 004	164
Muud teenused	5 024	18 869
Kokku müügitulu	30 009	83 391

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	990 864
Tulu sihtfinantseerimisest	9 203	20 000
Muud	0	122
Kokku muud äritulud	9 203	1 010 986

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Turvateenused	-29 191	-26 598
Haldus, hooldus ja avariiteenused	-13 156	-25 362
Kindlustus	-1 133	-682
Elektrienergia ja gaas	-14 077	-133 223
Ehitus- ja remonditööd	-17 910	-28 658
Muud ostetud teenused	-23 087	-25 053
Maamaks	-4 723	-4 723
Konsultatsiooniteenused	-30 000	-6 680
Koristusteenused	-2 386	-2 760
Ürituste korraldamise kulud	0	-17 650
Muud kulud	-3 964	-10 754
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-139 627	-282 143

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Turundusüritused	0	-3 549
Reklaam jm turunduskulud	-21 821	-116 256
Vastuvõtukulud	-88	0
Muud tegevuskulud	-3 719	-5 529
Muud turustuskulud	-4 148	-4 038
Tugiteenused	-133 842	0
Lootusetud nõuded	-1 332	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-164 950	-129 372

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid Nikolai Esimene OÜ-l aruandeaastal ega eelneval perioodil ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-87 375	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-3
Muud	0	-563
Kokku muud ärikulud	-87 375	-566

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-588 858	-403 852
Kokku intressikulud	-588 858	-403 852

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	US Real Estate OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	U.S. Invest AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	213 030	48 670
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 396	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 788	4 939
Kokku võlad ja ettemaksed	222 214	53 609

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 310 350	6 822 350
Kokku laenukohustised	7 310 350	6 822 350
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	783 886	428 569
Kokku võlad ja ettemaksed	783 886	428 569

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	4 915 850	1 906 500	6 822 350	211 032
Kokku laenukohustised	4 915 850	1 906 500	6 822 350	211 032
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	6 822 350	488 000	7 310 350	355 318
Kokku laenukohustised	6 822 350	488 000	7 310 350	355 318

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	140 457	5 445
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 664	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	46 629	128 395
Kokku ostetud	190 750	133 840

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.05.2024

Nikolai Esimene OÜ (registrikood: 14848136) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UKO PAASIK	Juhatuse liige	02.05.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Nikolai Esimene OÜ osanikule

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Nikolai Esimene OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ning kasumiaruannet, eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolu mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2023 on aastaaruandes kajastatud kinnisvara investeeringud õiglasel väärtuses summas 13 110 tuhat eurot. Kinnisvara investeeringute õiglase väärtuse hindamisel kasutatud sisendid ja nende mõju on avalikustatud Lisas 4. Õiglase väärtuse hindamisel on kasutanud ühena sisenditest kapitalisatsiooni määra 6%. Meie hinnangul tuleks eelmainitud sisendiks kasutada kõrgemat määra. Näiteks 6,45% kapitalisatsiooni määra kasutamisel väheneks kinnisvara investeeringute väärtus, perioodi tulem ja omakapital 3 790 tuhande euro võrra.

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 arvestuseksperptide 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 märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

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

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

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknab oluliselt raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Nagu allpool kirjeldatud, oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb selline oluline väärkajastamine.

Nagu kirjeldatud eespool osas „Märkusega arvamuse alus”, on kinnisvarainvesteeringu väärtus alahinnatud. Seetõttu järeldame, et tegevusaruandes esitatud tulem ja suhtarvud on selle asjaoluga seoses oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

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

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja

teostame auditiprotseduureid vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu 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 ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
2. mai 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Nikolai Esimene OÜ (registrikood: 14848136) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	02.05.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 649 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-948 496
Kokku	3 700 879
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 700 879
Kokku	3 700 879

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 649 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-948 496
Kokku	3 700 879
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	3 700 879
Kokku	3 700 879

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	29955	99.82%	Jah
Raamatute jaemüük spetsialiseeritud kauplustes	47611	54	0.18%	Ei