

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: A3 Arendus OÜ

registrikood: 10991428

tänav a nimi, maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 6264200

e-posti aadress: info@usrealestate.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustised	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Intressikulud	14
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	14
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditiitori aruanne	17

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. A3 Arendus 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 tulemise 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

A3 Arendus OÜ on emaettevõttele U.S. Invest AS'le kuuluv äriühing, kellele kuulub kinnistu Tallinnas Kesklinna linnaosas aadressil Ahtri 3. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule on kinnistule võimalik ehitada multifunktsionaalne äri- ja teenindushoonete kompleks. Aruandeaastal oli krunt kasutuses parklana.

2023 aasta lõppes 2 147 tuhande eurose kasumiga (2022 a. 990 tuhande eurose kahjumiga). Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus bilansipäeva seisuga on 28 100 tuhat eurot (2022 a. 24 500 tuhat eurot).

A3 Arendus 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	0,0046	0,0019
Võõrkapitali osakaal koguvardes	61,3%	64,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

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

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus kordades käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk. Emaettevõtte on kinnitanud finantsilise abi andmist vajadusel. Ettevõtte juhatuse peab tõenäoliseks olemasoleva pangalaenu pikendamist või refinantseerimist.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte ettevalmistusi suuremahulise arendustegevuse alustamiseks omataval kinnistul.

Martin Kolga
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	12 373	4 876	
Nõuded ja ettemaksed	11 429	1 475	2
Kokku käibevarad	23 802	6 351	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	28 100 000	24 500 000	4
Kokku põhivarad	28 100 000	24 500 000	
Kokku varad	28 123 802	24 506 351	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 183 875	2 321 207	6
Võlad ja ettemaksed	1 044 850	1 036 800	7
Kokku lühiajalised kohustised	5 228 725	3 358 007	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 000 000	12 400 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	12 000 000	12 400 000	
Kokku kohustised	17 228 725	15 758 007	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 822	19 822	8
Ülekurss	25 735 283	25 735 283	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 007 017	-16 017 074	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 146 733	-989 943	
Kokku omakapital	10 895 077	8 748 344	
Kokku kohustised ja omakapital	28 123 802	24 506 351	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	148 002	153 531	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 820	-47 525	10
Brutokasum (-kahjum)	96 182	106 006	
Üldhalduskulud	-226 288	-125 533	11
Muud äritulud	3 529 854	0	4
Muud ärikulud	-10	-103 616	
Äri kasum (kahjum)	3 399 738	-123 143	
Intressitulud	19	16	
Intressikulud	-1 248 024	-865 316	13
Muud finantstulud ja -kulud	-5 000	-1 500	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 146 733	-989 943	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 146 733	-989 943	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A3 Arendus OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

A3 Arendus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

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

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Kontsernikonto

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

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

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

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

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

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse kas tulumetoodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulumeetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

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

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

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

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud A3 Arendus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

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

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

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

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte emaettevõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnedid aruandekuupäeva, 31. detsembri 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	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	73	73	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	73	73	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 356	11 356	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	11 429	11 429	0	0	
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	289	289	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	289	289	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 186	1 186	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 475	1 475	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	11 356	1 186
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11 356	1 186

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	24 500 000
Ostud ja parendused	103 416
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-103 416
31.12.2022	24 500 000
Ostud ja parendused	70 146
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	3 529 854
31.12.2023	28 100 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	148 002	153 531
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-51 820	-47 525

Bilansipäeva seisuga vastas kinnisvarainvesteeringu väärtus 28 100 (2022. a. 24 500) tuhandele eurole.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamiseks on ettevõtte kasutanud välise eksperdi hinnangut. Kinnisvarainvesteeringu väärtuse leidmisel kasutati võrdlusmeetodit.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisa 6 ja 10.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud lisa 11.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022	Lisa nr
Kasutusrenditulu	148 002	153 531	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	28 100 000	24 500 000	4

Kokku	28 100 000	24 500 000	
--------------	-------------------	-------------------	--

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	4 183 875	4 183 875			5%	EUR	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	4 183 875	4 183 875					
Pikaajalised laenud							
Pikaajalin laen	12 000 000	0	12 000 000		10%	EUR	14.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	12 000 000	0	12 000 000				
Laenukohustised kokku	16 183 875	4 183 875	12 000 000				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	2 321 207	2 321 207			3,5%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	2 321 207	2 321 207					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	12 400 000	0	12 400 000		8,01%	EUR	19.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	12 400 000	0	12 400 000				
Laenukohustised kokku	14 721 207	2 321 207	12 400 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	28 100 000	24 500 000
Kokku	28 100 000	24 500 000

Pikaajalise laenu tagatiseks on äriühingu emaettevõtte omandis olev osa, so ühingu osa nimiväärtusega 19 822 eurot, mis moodustab 100% ühingu osakapitalist ja osadega esindatud häältel .

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus oluliselt käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk tulenevalt laenude tähtajast. Kontserni emaettevõtte on kinnitanud vajadusel finantsilise toetamise võimalust tütarettevõtte kohustuste täitmiseks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	61 972	61 972	0	0	
Muud võlad	982 878	982 878	0	0	
Intressivõlad	982 878	982 878	0	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	1 044 850	1 044 850	0	0	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	217 607	217 607	0	0	
Muud võlad	819 193	819 193	0	0	
Intressivõlad	819 193	819 193	0	0	15
Kokku võlad ja ettemaksed	1 036 800	1 036 800	0	0	

Intressivõlad summas 982,9 tuhat (2022 a. 819,2 tuhat) eurot koosnevad pikaajalise laenu intressidest summas 52,4 tuhat (2022 a. 33,1 tuhat) eurot ja kontsernikontolt arvestatud intressivõlgadest summas 930,4 tuhat (2022 a. 786,1 tuhat) eurot (vt. Lisa 16).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	19 822	19 822
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	148 002	153 531
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	148 002	153 531
Kokku müügitulu	148 002	153 531
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent (EMTAK 68201)	145 889	148 263
Reklaampinna üür (EMTAK 73121)	2 113	5 268
Kokku müügitulu	148 002	153 531

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Riiklikud ja kohalikud maksud	-47 515	-47 515
Muud	-4 305	-10
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-51 820	-47 525

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Tugiteenused	-156 042	-49 618	15
Muud tegevuskulud	-4 496	-3 103	
Riigilõivud ja notaritasud	-35 447	0	
Reklaami-ja turunduskulud	-21 843	-24 020	
Projektijuhtimise teenus	-8 460	-48 792	
Kokku üldhalduskulud	-226 288	-125 533	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid A3 Arendus OÜ-l aruandeaastal ega eelneval perioodil ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	-1 248 024	-865 316
Kokku intressikulud	-1 248 024	-865 316

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud finantskulud	-5 000	-1 500
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-5 000	-1 500

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Emaettevõtja	4 183 875	2 321 207
Kokku laenukohustised	4 183 875	2 321 207
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	930 429	786 085
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	57 689	204 379
Kokku võlad ja ettemaksed	988 118	990 464

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 476 604	844 603	2 321 207	65 472
Kokku laenukohustised	1 476 604	844 603	2 321 207	65 472
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 321 207	1 862 668	4 183 875	144 345
Kokku laenukohustised	2 321 207	1 862 668	4 183 875	144 345

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	156 042	49 618
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 460	0
Kokku ostetud	164 502	49 618

Kohustused kontserni emaettevõttele (U.S. Invest OÜ-le) summas 5 114 tuhat (2022 a. 3 107 tuhat) eurot koosneb kontsernikonto saldost summas 4 184 tuhat (2022 a. 2 321 tuhat) eurot (vt. Lisa 6), arvestatud intressidest 930 tuhat (2022 a. 786 tuhat) eurot (vt. Lisa 8). Kontsernikontolt arvestati intresse 144 tuhat (2022 a. 65 tuhat) eurot (vt. Lisa 14). Tugiteenuseid osteti sisse 156,0 tuhande (2022 a. 49,6 tuhat) euro eest (vt. Lisa 11).

Kohustused teistele samasse kontserni kuuluvatele ettevõtetele summas 58 tuhat (2022 a. 204 tuhat) eurot koosneb võlgnevusest aruandeaastal ostetud tugiteenuste eest.

Aruandeaastal pole tegev-ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasu ega muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.04.2024

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UKO PAASIK	Juhatuse liige	02.04.2024

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

A3 Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud A3 Aruendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2023 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

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

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust. Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvamuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamus avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või

tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;

- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

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

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn

2. aprill 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	02.04.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 007 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 146 733
Kokku	-14 860 284
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-14 860 284
Kokku	-14 860 284

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-17 007 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 146 733
Kokku	-14 860 284
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-14 860 284
Kokku	-14 860 284

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	145889	98.57%	Jah
Reklaami vahendamine meedias	73121	2113	1.43%	Ei