

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: A3 Arendus OÜ

registrikood: 10991428

tänava nimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 6 264 200

e-posti aadress: info@usrealstate.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Kasutusrent	10
Lisa 7 Laenukohustised	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Üldhalduskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Muud ärikulud	13
Lisa 15 Intressikulud	13
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) 2019. aastal 2018. aastaga võrreldes 4,3% võrra. Majanduskasv püsis stabiilselt kõrge kvartalist kvartalisse ja oli kolmandat aastat järjest üle 4%. Kinnisvara hinnatrendid olid 2018. aastal ja on jätkuvalt ka 2019. aastal mõõdukas kasvutempos. Laenutingimused püsivad soodsad. 2019. aasta septembri seisuga on 6 kuu EURIBOR-i määr -0,4%, pankade üldine intressimäär eraisikutele 2,6% ning ettevõtetele 3,5%. Kinnisvara poolelt on keskmine tehingusumma ja tehinguaktiivsus paari aasta tagusega võrreldes kasvanud ning kinnisvara soetamist soodustavad ka head laenutingimused.

Ettevõtte majandustegevus

A3 Arendus OÜ on emaettevõttele Ahtrimaa OÜ 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.

2019. aasta lõppes 466 tuhande eurose kasumiga (2018 a. 305 tuhande eurose kahjumiga). Ekspertide hinnangul vastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtus bilansipäeva seisuga 14 200 tuhandele eurole (2018 a. 13 000 tuhandele eurole).

A3 Arendus OÜ palgal aruandeaastal töötajaid ei olnud. Kinnistu haldamisega seotud teenused osteti teistelt ettevõtetelt. Ettevõtte juhatuse tasu ei makstud.

Peamised suhtarvud:

	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,0009	0,004
Võörkapitali osakaal koguvarades	96,6%	99,9%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- *Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = Käibevara / Lühiajalised kohustused*
- *Võörkapitali osakaal koguvarades (%) = 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 Ühtegi
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	43	6 121	
Nõuded ja ettemaksed	8 589	5 223	2
Varud	0	28 814	3
Kokku käibevarad	8 632	40 158	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	14 200 000	13 000 000	5
Kokku põhivarad	14 200 000	13 000 000	
Kokku varad	14 208 632	13 040 158	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 095 078	8 829 775	7
Võlad ja ettemaksed	132 488	695 664	8
Kokku lühiajalised kohustised	9 227 566	9 525 439	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	4 500 000	3 500 000	
Kokku pikaajalised kohustised	4 500 000	3 500 000	7
Kokku kohustised	13 727 566	13 025 439	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 821	19 821	9
Ülekurss	25 635 284	25 635 284	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 640 642	-25 335 297	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	466 347	-305 345	
Kokku omakapital	481 066	14 719	
Kokku kohustised ja omakapital	14 208 632	13 040 158	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	51 014	50 553	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 510	-47 511	11
Brutokasum (-kahjum)	3 504	3 042	
Turustuskulud	-2 534	0	
Üldhalduskulud	-166 184	-33 814	12
Muud äritulud	1 124 739	181 186	5
Muud ärikulud	0	-6	14
Ärikasum (kahjum)	959 525	150 408	
Intressitulud	9	1	
Intressikulud	-470 687	-455 754	15
Muud finantstulud ja -kulud	-22 500	0	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	466 347	-305 345	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	466 347	-305 345	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A3 Arendus OÜ 2019. 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. 2019. Aastal 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 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

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 ematettevõtte 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 ematettevõtte 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 2019 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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	551	551	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	551	551	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 038	8 038	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 589	8 589	0	0	

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	175	175	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	175	175	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 048	5 048	0	0	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	5 223	5 223	0	0	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Lõpetamata toodang	0	14 000
Müügiks ostetud kaubad	0	14 814
Kokku varud	0	28 814

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Ettemaks	Ettemaks
Käibemaks	8 038	5 048
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 038	5 048

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	12 800 000
Ostud ja parendused	18 814
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	181 186
31.12.2018	13 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 124 739
Ümberliigitamised	75 261
31.12.2019	14 200 000

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51 014	50 553
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-47 510	-47 511

Bilansipäeva seisuga vastas kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 14 200 tuhandele eurole. Kinnisvarainvesteeringu Ahtri tn 3, Tallinn õiglase väärtus on leitud väliste ekspertide poolt ja kasutatud on võrdlusmeetodit.

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule asukohaga Tallinnas Ahtri 3, summas 5 850 000 (vt. Lisa 7).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisa 6 ja 10.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud lisa 11.

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018	Lisa nr
Kasutusrenditulu	51 014	50 553	5; 10
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	14 200 000	13 000 000	5
Kokku	14 200 000	13 000 000	

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	9 095 078	9 095 078			3,5%	EUR	31.12.2020
Lühiajalised laenud kokku	9 095 078	9 095 078					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	4 500 000	0	4 500 000		5%	EUR	20.10.2022
Pikaajalised laenud kokku	4 500 000		4 500 000				
Laenukohustised kokku	13 595 078	9 095 078	4 500 000				
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	7 429 775	7 429 775			3,5%	EUR	31.12.2019
Lühiajalised laenud kokku	7 429 775	7 429 775					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	4 900 000	1 400 000	3 500 000	0	3,75%	EUR	01.03.2020
Pikaajalised laenud kokku	4 900 000	1 400 000	3 500 000	0			
Laenukohustised kokku	12 329 775	8 829 775	3 500 000	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	14 200 000	13 000 000
Kokku	14 200 000	13 000 000

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule asukohaga Tallinnas Ahtri 3, Paadi 1a summas 5 850 000 eurot (vt. Lisa 5).

Täiendava laenu tagatisena on U.S. Invest AS sõlminud garantiilepingu summas 2 000 000 eurot.

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

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	45 676	45 676	0	0
Muud võlad	86 812	86 812	0	0
Intressivõlad	86 812	86 812	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	132 488	132 488	0	0

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	197 429	197 429	0	0
Muud võlad	498 235	498 235	0	0
Intressivõlad	498 235	498 235	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	695 664	695 664	0	0

Intressivõlad summas 86 tuhat (2018 a. 498 tuhat) eurot koosnevad pangalaenu intressidest summas 7,5 tuhat (2018 a. 15 tuhat) eurot ja kontsernikontolt arvestatud intressivõlgadest summas 79,3 tuhat (2018 a. 457 tuhat) eurot (vt. Lisa 17).

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	19 821	19 821
Osade arv (tk)	1	1

11.12.2018 otsustas A3 Arendus OÜ osanik suurendada A3 Arendus OÜ osakapitali 1 (ühe) euro võrra, suurendades olemasoleva osa nimiväärtust 1 (ühe) euro võrra. Uueks osakapitali suuruseks sai 19 821 (üheksateist tuhat kaheksasada kaksikümmend) eurot ja uueks osa nimiväärtuseks 19 821 eurot. Osakapitali suurendati ülekursiga. Sissemakse suurus osakapitali on 1 (üks) euro ja ülekurss on 219 999 eurot. Seega kuulus uue osa eest tasumisele 220 000 eurot. Osade eest tasuti rahalise sissemaksega.

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	51 014	50 553	5; 6
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	51 014	50 553	
Kokku müügitulu	51 014	50 553	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Rent (EMTAK 68201)	51 014	50 553	5; 6
Kokku müügitulu	51 014	50 553	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-47 510	-47 511	5
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 510	-47 511	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Tugiteenused	-138 659	-31 291	17
Muud tegevuskulud	-2 748	-2 523	
Maaklerteenused	-10 000	0	
Riigilõivud ja notaritasud	-14 777	0	
Kokku üldhalduskulud	-166 184	-33 814	

Lisa 13 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 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud	0	-6
Kokku muud ärikulud	0	-6

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-470 687	-455 754
Kokku intressikulud	-470 687	-455 754

Intressikulu 471 tuhat (2018 a. 456 tuhat) eurot on arvestatud intressid pangalaenult 183 tuhat (2018 a. 222 tuhat) eurot ja kontsernikontolt 287 tuhat (2018 a. 234 tuhat) eurot (vt. Lisa 17).

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Muud finantskulud	-22 500	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-22 500	0

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ahtrimaa OÜ
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

	31.12.2019	31.12.2018
	Kohustised	Kohustised
Emaettevõtja	9 174 390	8 094 011
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	39 665	11 344

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	2018
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	138 659	31 291

Kohustused emaettevõtjale real on kajastatud kohustused nii Ahtrimaa OÜ-le kui kontserni emaettevõttele U.S. Invest AS-le.

Kohustused kontserni emaettevõttele (U.S. Invest OÜ-le) summas 9 174 tuhat (2018 a. 8 094 tuhat) eurot koosneb kontsernikonto saldost summas 9 095 tuhat (2018 a. 7 430 tuhat) eurot (vt. Lisa 7), arvestatud intressidest 79 tuhat (2018 a. 457 tuhat) eurot (vt. Lisa 8) ja muudest lühiajalistest kohustustest 0 (2018 a. 181 tuhat) eurot. Kontsernikontolt arvestati intresse 287 tuhat (2018 a. 234 tuhat) eurot (vt. Lisa 15). Tugiteenuseid osteti sisse 139 tuhande (2018 a. 31 tuhat) euro eest (vt. Lisa 12).

Kohustused teistele samasse kontserni kuuluvatele ettevõtetele summas 39,6 tuhat (2018 a. 11 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: 25.03.2020

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	25.03.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

A3 Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud A3 Aruendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 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 2019 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 arvestuseksperдите eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi 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 arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame 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, väärarvutuste 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 vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. 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

Vandeauditor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
25.märts 2020

Audiitorite digitaalallkirjad

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	25.03.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 640 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	466 347
Kokku	-25 174 295
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 174 295
Kokku	-25 174 295

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-25 640 642
Aruandeaasta kasum (kahjum)	466 347
Kokku	-25 174 295
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-25 174 295
Kokku	-25 174 295

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	51014	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6264200
E-posti aadress	info@usrealestate.eu