

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Arco HCE OÜ

registrikood: 10991428

tänava/talu nimi, Jõe 2B

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10151

telefon: +372 6264200

faks: +372 6264201

e-posti aadress: info@usrealestate.eu

veebilehe aadress:

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 3 Varud	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Kasutusrent	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Muud ärikulud	13
Lisa 13 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13
Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva	14

Tegevusaruanne

Arco HCE OÜ-l (edaspidi ka "Ettevõtte") on üks arendusobjekt Tallinnas, aadressil Ahtri tn 3 asuv kinnistu. Antud kinnistule on 2006. aastal kehtestatud detailplaneering.

2012. aastal alustas ettevõtte kohtuvaidlust laenuandjaga, Danske Bank A/S Eesti filiaaliga, seoses panga nõudega laenulepingu tingimuste täitmise osas. 2013. aasta lõpuks sõlmis Arco HCE OÜ pangaga kompromisskõkkuleppe ja kohtuvaidlused lõpetati.

Ettevõtte 2012. aasta majandusaasta kahjumiks kujunes 707,7 tuhat eurot (2011. aastal: 1 529 tuhat eurot), mis tulenes peamiselt finantskuludest. 2011. aastal mõjutas tulemit oluliselt ka kinnisvarainvesteeringu allahindlus.

31.12.2012 seisuga on ettevõtte omakapital negatiivne.

OÜ Arco HCE juhatuse liikmetele tasu ei maksta ja Ettevõttel töötajaid ei ole.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	5 490	6 150	
Nõuded ja ettemaksed	0	140 281	
Varud	29 628	29 628	3
Kokku käibevara	35 118	176 059	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 027 000	12 027 000	4
Kokku põhivara	12 027 000	12 027 000	
Kokku varad	12 062 118	12 203 059	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12 282 191	13 604 878	6
Võlad ja ettemaksed	89 465	117 176	7
Kokku lühiajalised kohustused	12 371 656	13 722 054	
Kokku kohustused	12 371 656	13 722 054	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 816	19 813	8
Ülekurss	22 895 324	20 978 127	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 517 191	-20 988 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-707 743	-1 528 731	
Kokku omakapital	-309 538	-1 518 995	
Kokku kohustused ja omakapital	12 062 118	12 203 059	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	23 008	23 008	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 975	-68 240	10
Brutokasum (-kahjum)	-24 967	-45 232	
Üldhalduskulud	-2 445	-2 215	11
Muud ärikulud	-204	-761 721	12
Ärikasum (kahjum)	-27 616	-809 168	
Finantstulud ja -kulud	-680 127	-719 563	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-707 743	-1 528 731	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-707 743	-1 528 731	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-27 616	-809 168	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	58 149	761 721	
Kokku korrigeerimised	58 149	761 721	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 444	261	
Varude muutus	0	-9 000	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-69 210	4 920	
Laekunud intressid	3	1	13
Kokku rahavood äritegevusest	-37 230	-51 265	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	472 918	600 304	14
Makstud intressid	-428 813	-530 201	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-7 535	-15 070	13
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	36 570	55 033	
Kokku rahavood	-660	3 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 150	2 382	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-660	3 768	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	5 490	6 150	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	19 813	20 978 127	256	-20 988 460	9 736
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-1 528 731	-1 528 731
31.12.2011	19 813	20 978 127	256	-22 517 191	-1 518 995
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-707 743	-707 743
Emiteeritud osakapital	3	1 917 197	0	0	1 917 200
31.12.2012	19 816	22 895 324	256	-23 224 934	-309 538

Osakapitalis toimunud muutuste kohta vaata lisa 8

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Arco HCE OÜ (edaspidi ka "Ettevõtte") 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks on kinnisvarainvesteeringud kajastatud õiglasel väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on näiteks nõudmiseni hoiused kommertsbankades.

Nõuded ja ettemaksed

Kõiki nõudeid ostjatele kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

Varud

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem. Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlus, mis on vajalik nende neto realiseerimismaksumuseni viimiseks, esitatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdud toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata Ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida.

Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering iga bilansipäeval õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikelt turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Õiglane väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. 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 ajanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (näiteks võlad tarnijatele ja võetud laenud) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi.

Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses, millest on maha arvatud tehingukulutused. Järgnevatel

perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui Ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse lepingus määratletud kohustuse täitmisel, tühistamisel või aegumisel.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras. Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Ettevõtte põhikirja kohaselt olema vähemalt 10% Ettevõtte osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab Ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse seni, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012		31.12.2011	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	364	1 444	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	364	1 444	0

Maksuvõlg summas 364 vt. ka lisa 7.

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Müügiks ostetud kaubad	29 628	29 628
Kokku varud	29 628	29 628

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	12 788 721
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-761 721
31.12.2011	12 027 000
31.12.2012	12 027 000

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 008	23 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 975	40 235

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatav vara on bilansipäeva seisuga hinnatud Ettevõttest sõltumatu atesteeritud kinnisvarahindaja poolt. Hinnangu aluseks on diskonteeritud rahavoogude meetod ja hindamisel on arvestatud kehtestatud detailplaneeringut ning Ettevõtte esitatud andmeid.

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summas 23 008 vt. ka lisa 5 ja 9.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011	Lisa nr
Kasutusrenditulu	23 008	23 008	4; 9
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
12 kuu jooksul	23 008	23 008	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 027 000	12 027 000	
Kokku	12 027 000	12 027 000	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	12 055 816	12 055 816			3,75% + 6 kuu Euribor	EUR	29.11.2012
Lühiajalised laenud kokku	12 055 816	12 055 816					
Lühiajalised võlakirjad							
Lühiajalised laenud seotud osapooltelt	226 375	226 375			5%	EUR	31.12.2012
Lühiajalised võlakirjad kokku	226 375	226 375					
Laenukohustused kokku	12 282 191	12 282 191					

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	12 055 816	12 055 816			3,75%+6 kuu EURIBOR	EUR	29.11.2012
Lühiajaline laen seotud osapooltelt	790 358	790 358			5%	EUR	2012
Lühiajaline laen seotud osapooltelt	758 704	758 704			5%	EUR	2012
Lühiajalised laenud kokku	13 604 878	13 604 878					
Laenukohustused kokku	13 604 878	13 604 878					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2012	31.12.2011
Muud varad	12 027 000	12 027 000
Kokku	12 027 000	12 027 000

Pangalaenu tähtaeg sai täis 29. novembril 2012. 2013. aastal on Ettevõtte otsinud võimalusi laenulepingu pikendamiseks.

Pangalaenu tagatiseks on panditud kinnisvarainvesteering aadressil Ahtri 3 Tallinn.

Laenu tagatiseks seatud kinnisvarainvesteeringu kohta vaata ka lisasid 4 ja 5.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	47 601	47 601			14
Maksuvõlad	364	364			2
Muud võlad	41 500	41 500			
Muud viitvõlad	41 500	41 500			
Kokku võlad ja ettemaksed	89 465	89 465			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	117 176	117 176			
Kokku võlad ja ettemaksed	117 176	117 176			

Võlad tarnijatele sisaldab 31.12.2012 seisuga võlgu seotud osapooltele summas 47 601 eurot (31.12.2011 seisuga: 104 382 eurot). Vaata ka lisa 14.

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	19 816	19 813
Osade arv (tk)	2	2

2012. aastal suurendati ettevõtte osakapitali mitterahaliste sissemaksetena kogusummas 1 917 200 eurot, millest 3 eurot oli osakapitali suurendamine nominaalväärtuses ja 1 917 197 eurot ülekurs.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	23 008	23 008	4; 5
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	23 008	23 008	
Kokku müügitulu	23 008	23 008	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Rent (EMTAK 68201)	23 008	23 008	5
Kokku müügitulu	23 008	23 008	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	46 675	28 005
Kinnisvarainvesteeringu halduskulud	1 300	40 235
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	47 975	68 240

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	119	72	
Riiklikud ja kohalikud maksud	36	0	
Auditeerimiskulud	1 150	1 035	
Juhtimisteenus seotud osapooltelt	1 140	1 108	14
Kokku üldhalduskulud	2 445	2 215	

Lisa 12 Muud ärikulud (eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	761 721
Trahvid, viivised ja hüvitised	204	0
Kokku muud ärikulud	204	761 721

Lisa 13 Finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	3	1
Intressitulu hoiustelt	3	1
Intressikulud	-631 095	-704 494
Intressikulu laenudelt	-631 095	-704 494
Muud finantstulud ja -kulud	-49 035	-15 070
Kokku finantstulud ja -kulud	-680 127	-719 563

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	273 976	1 653 444

2012	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 140	472 918
2011	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 108	600 304

Arco HCE OÜ kuulub 50% Arco Investeeringute AS-le, kes ise kuulub Arco Vara gruppi, ja 50% U.S. Real Estate Management OÜ-le. Seega kajastatakse tehingutena seotud osapooltega tehinguid Arco Vara AS-iga, Arco Investeeringud AS-iga ja U.S. Real Estate Management OÜ-ga.

Seotud osapooled, kellega Arco HCE OÜ on teinud tehinguid või omab bilansipäeva seisuga nõute või kohustuste saldot:

- olulist osalust omavad ettevõtted;
- olulist osalust omavate ettevõtetega samasse kontserni kuuluvad ettevõtted.

Kohustused omanikele koosnevad 31.12.2012 seisuga:

- lühiajalistest laenudest summas 226 375 eurot (31.12.2011: 1 549 062 eurot), vaata ka lisa 6;
 - võlgadest tarnijatele summas 47 601 eurot (31.12.2011: 104 382 eurot)
- vaata ka lisa 7.

Juhatuse liikmetele 2012. aastal ja 2011. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 15 Sündmused pärast bilansipäeva

Danske Bank A/S alustas 21.01.2013 täitemenetlust Arco HCE OÜ hüpoteegiga tagatud nõude täitmiseks. Arco HCE OÜ esitas kohtusse hagiavalduse sundtäitmise lubmatuks tunnistamise, tahteavalduse andmiseks kohustamise ja alternatiivselt viivise vähendamise nõudes ning esitas taotluse hagi tagamiseks. 20.02.2013 rahuldus kohus Arco HCE OÜ hagi tagamise taotluse ning peatas täitemenetluse. Aprillis 2013 esitas Pank pankrotiavalduse pankroti väljakuulutamiseks.

2013. aasta novembris sõlmisid osapooled kompromisskokkuleppe ja kohtuvaidlused lõpetati ning laenulepingust tulenevad kohustused refinantseeriti.

Alates 29. novembrist 2013 on Ahtrimaa OÜ Arco HCE OÜ osade ainuomanik.

Alates 11. detsembrist 2013 on ettevõtte uueks ärinimeks A3 Arendus OÜ.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.04.2014

Arco HCE OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	17.04.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

A3 Arendus OÜ (endise nimega Arco HCE OÜ) osanikele

Oleme auditeerinud A3 Arendus OÜ (endise nimega Arco HCE OÜ) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2012 on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteering õiglases väärtuses summas 12 027 tuhat eurot. Ettevõtte juhtkond on kasutanud kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kinnisvaraekspertide eksperthinnanguid. Auditi käigus ei olnud meil võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali, et veenduda kasutatud eksperthinnangu hindamisaluste õigsuses. Seetõttu ei olnud meil võimalik hinnata, kas oleks vaja olnud korrigeerida kinnisvarainvesteeringu väärtust seisuga 31. detsember 2012 ning siis lõppenud aruandeperioodi muid äritulusid/kulusid. Meie auditi arvamus seisuga 31. detsember 2011 koostatud raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas sarnast märkust.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt A3 Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Asjaolu rõhutamine

Tegemata märkust juhime tähelepanu, et seisuga 31. detsember 2012 oli Arco HCE OÜ netovara negatiivne ja ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid oluliselt käibevara. Need asjaolud viitavad ebakindlusele ettevõtte tegevuse jätkuvuse suhtes. Äriseadustiku §176 kohaselt peavad osanikud antud olukorras otsustama osakapitali vähendamise, suurendamise, osaühingu lõpetamise, pankrotiavalduse esitamise või muude abinõude tarvituselevõtmise, mille tulemusena osaühingu netovara suurus moodustaks vähemalt pool osakapitalist ja seaduses sätestatud minimaalse suuruse.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeaudiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt. 5, Tallinn

17.04.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Arco HCE OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	17.04.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-22 517 191
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-707 743
Kokku	-23 224 934
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 224 934
Kokku	-23 224 934

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	23008	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144600
Faks	+372 6144646
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee