

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: A3 Arendus OÜ

registrikood: 10991428

tänavanimi ja maja number: Rotermanni tn 8

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6144600

faks: +372 6144646

e-posti aadress: info@usrealestate.eu

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 Varud	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 11 Üldhalduskulud	14
Lisa 12 Tööjõukulud	15
Lisa 13 Muud ärikulud	15
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Lisa 17 Käibekapitali juhtimine	16

Tegevusaruanne

Majanduskeskkond

Euroala majandus on pöördunud kasvule. Eesti majanduse kasvuväljavaated on head, siin tegutsevad kommerts pangad on hästi kapitaliseeritud ning heal tasemel püsib pangaklientide võime laene teenindada.

Suurem osa kaubandusest on koondunud kaubanduskeskustesse, kus pinna vajajal on seda võimalik vaid üürida. Jaekaubanduse käive on stabiliseerunud ja suuremates keskustes vakants praktiliselt puudub. Vakantsi edasist kasvu on oodata eelkõige väiksemates ja halvema logistikaga kohalikes kaubanduskeskustes. Parema logistikaga pindadel on juba täna surve hinnatõusule, kuna vakants praktiliselt puudub ja lõpeb ka klientidele majandussurutise ajal pakutud üürihinna soodusperiood.

Tallinna büroopindade turul on pakkumiste arv taas stabiliseerunud, 2013. aastal pakkumishinnad ei ole ka olulisel määral muutunud. Endiselt oluline on kõrvalkulude suurus. Kuid kiiret orienteerumist büroohoonete üüriturul raskendab asjaolu, et tihti ei ole kõrvalkulude suurus üheselt mõõdetav. Samuti pööratakse suurt tähelepanu parkimisvõimalusele. Teatava konkurentsieelise annab tasulise suurema parkimisala (nt Europark parkla) olemasolu läheduses. Endisest enam pööratakse tähelepanu ka büroode projektlahendusele, nt loomuliku valguse osakaalule ning kütte ja ventilatsioonilahendustele. Lisaks hakatakse lähiaastatel konkrentsis püsimiseks üha enam rekonstrueerima B-klassi büroohooneid aga ka juba vananemas ja B-klassi tasemele langevaid A-klassi büroopindu.

Ettevõtte majandustegevus

Ahtrimaa OÜ on alates 29. novembrist 2013 A3 Arendus OÜ osade ainuomanik. Alates 11. detsembrist 2013 on ettevõtte uueks ärinimeks A3 Arendus OÜ (end. Arco HCE OÜ). A3 Arendus OÜ omab ühte arendusobjekti Tallinnas, aadressil Ahtri tn 3. 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 2013. aasta majandusaasta kahjumiks kujunes 606 tuhat eurot, mis tulenes peamiselt finantskuludest.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2014. aastal planeerib ettevõtte juhatus alustada ettevalmistavaid tegevusi suuremahuliseks arendustegevuseks omataval kinnistul.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	216 888	5 490	
Varud	29 628	29 628	2
Kokku käibevara	246 516	35 118	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 087 000	12 027 000	4
Kokku põhivara	12 087 000	12 027 000	
Kokku varad	12 333 516	12 062 118	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	510 000	12 282 191	6
Võlad ja ettemaksed	44 893	89 465	7
Kokku lühiajalised kohustused	554 893	12 371 656	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 689 525	0	6
Võlad ja ettemaksed	4 654	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	12 694 179	0	
Kokku kohustused	13 249 072	12 371 656	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 816	19 816	8
Ülekurss	22 895 324	22 895 324	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 224 934	-22 517 191	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-606 018	-707 743	
Kokku omakapital	-915 556	-309 538	
Kokku kohustused ja omakapital	12 333 516	12 062 118	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	23 008	23 008	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 675	-47 975	10
Brutokasum (-kahjum)	-23 667	-24 967	
Üldhalduskulud	-18 591	-2 445	11
Muud ärikulud	-1 912	-204	13
Ärikasum (kahjum)	-44 170	-27 616	
Intressikulud	-49 164	-631 095	14
Muud finantstulud ja -kulud	-512 684	-49 032	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-606 018	-707 743	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-606 018	-707 743	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-44 170	-27 616	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	58 149	
Kokku korrigeerimised	0	58 149	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	1 444	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	20	-69 210	
Laekunud intressid	0	3	
Kokku rahavood äritegevusest	-44 150	-37 230	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-60 000	0	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-60 000	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	12 225 548	472 918	
Saadud laenude tagasimaksed	-11 910 000	0	
Makstud intressid	0	-428 813	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-7 535	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	315 548	36 570	
Kokku rahavood	211 398	-660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	5 490	6 150	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	211 398	-660	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	216 888	5 490	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-606 018	-606 018
31.12.2013	19 816	22 895 324	256	-23 830 952	-915 556

Osakapitalis toimunud muutuste kohta vaata lisa 8

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A3 Arendus OÜ 2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast. Eesti hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti hea raamatupidamistava 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.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

A3 Arendus OÜ kasutas raamatupidamise aastaaruande koostamisel esmakordselt uusi Raamatupidamise Toimkonna juhendeid, mille rakendamine on kohustuslik 01.01.2013 või hiljem alanud arvestusperioode hõlmavate finantsaruannete koostamisel. Muudetud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kasutuselevõtt ei avaldanud A3 Arendus OÜ poolt seni kasutatud arvestuspõhimõtetele olulist mõju.

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 osapoolale 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, arvelduskontode jääke ja lühiajalisi kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk (näiteks lühiajalised deposiidid ja osalused rahaturufondides).

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

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 õiglasel väärtusel, 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. Kapitalirendi alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Saadavad rendimaksud jagatakse kapitalirendinõude põhiosa makseteks ja finantstuluks. Finantstulu kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljaminekul näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdisväärtuses. Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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. Eraldise tegemist jätkatakse seni, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonid kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemisiooni teel.

Tulud

Müügitulude koosseis aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses.

Kinnisvara ehituslepingute puhul määratakse kõigepealt, kas tegemist on teenuse osutamisega või kauba müügiga. Kinnisvara ehitusleping vastab teenuse osutamise lepingule, kui leping on sõlmitud mingi konkreetse kinnisvaraobjekti ehitamiseks ning ehituse tellijal on õigus otsustada kinnisvaraobjekti peamiste struktuurielementide üle enne ehitustegevuse algust ja/või ehitustegevuse ajal (sõltumata

sellest, kas ta kasutab seda õigust või mitte). Kui kinnisvara ehituslepingu puhul on tegemist teenuse osutamise lepinguga, siis kajastatakse tulu sellest lepingust lähtudes valmidusastme meetodist. Seevastu kinnisvara ehituslepingut, mille puhul tellijal on ainult piiratud õigus mõjutada kinnisvara kujundust (näiteks valida kujundust etteantud valikute hulgast, aga mitte teha olulisi konstruktsioonilisi muudatusi) käsitletakse kui kauba müügilepingut. Sellisel juhul kajastatakse kinnisvara müük siis, kui kõik olulised kinnisvaraga seotud riskid ja hüved on kandunud üle müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjekti juures olulisi täiendavaid töid. Üldjuhul ühtib müügi kajastamise hetk omandiõiguse ülemineku hetkega.

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

Maksustamine

Vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Kehtiv maksumäär on 21%; tasumisele kuuluv maksusumma moodustab 21/79 netoväljamaksest. Maksustamissüsteemi eripära tõttu ei teki ajutisi erinevusi varade ja kohustuste maksustamisväärtuste ning raamatupidamislike jääkväärtuste vahel ning seetõttu ei teki ka edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi.

Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna ning -kohustusena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist, mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksmisele järgneva kuu 10. kuupäeval.

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 aktsiaosaluse).

* 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.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil – äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	29 628	29 628
Kokku varud	29 628	29 628

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	347	0	364
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	347	0	364

Maksuvõlg summas 347 (2012 a. 364) eurot vt. Lisa 7.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	12 027 000
31.12.2012	12 027 000
Ostud ja parendused	60 000
31.12.2013	12 087 000

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	23 008	23 008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	46 675	47 975

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus on kajastatud seisuga 31.12.2013. a. vastavalt juhtkonna hinnangule. Õiglase väärtuse leidmisel tugines juhtkond 2012. a. koostatud välisele eksperthinnangule. Täiendavalt kontrolliti väärtust tulevaste perioodide tulusid ja kulusid hinnates ning diskonteeritud rahavoogude meetodit kasutades.

Hindamisel kasutati järgmisi eeldusi:

- tulude kasvumäär 3%
- vakantsusmäär 5-15%
- diskontomäär 9,5%
- tootlusmäär 7,5%

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu summas 23 tuhat (2012 a. 23 tuhat) eurot vt. Lisa 5 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud summas 47 tuhat (2012 a. 48 tuhat) eurot vt. Lisa 10.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	23 008	23 008	4; 9
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	23 008	23 008	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 087 000	12 027 000	4
Kokku	12 087 000	12 027 000	

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pikaajalise pangalaenu lühiajaline osa	510 000	510 000			6 kuu EURIBOR+3,75%	EUR	31.12.2014	
Lühiajalised laenud kokku	510 000	510 000						
Pikaajalised laenud								
Pikaajaline pangalaen	11 400 000	0	11 400 000		6 kuu EURIBOR+3,75%	EUR	01.12.2015	
Pikaajaline laen emaettevõttelt	1 289 525	0	1 289 525		5%	EUR	01.12.2015	16
Pikaajalised laenud kokku	12 689 525	0	12 689 525					
Laenukohustused kokku	13 199 525	510 000	12 689 525					
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		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	16
Lühiajalised võlakirjad kokku	226 375	226 375						
Laenukohustused kokku	12 282 191	12 282 191						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2013	31.12.2012
Muud varad	12 087 000	12 027 000
Kokku	12 087 000	12 027 000

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistutele asukohaga Tallinnas Ahtri 3, Paadi 1a, 1/3 mõttelisele osale Paadi 3a, Laeva T5 kogusummas 15 199 679 eurot.

Panga kasuks on seatud ka pant kinnistu Laeva T1, Tallinn laenusaaajale kuuluvale isiklikule kasutusõigusele pandisummas 100 000 eurot.

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus summas 12 087 tuhat eurot (2012 a. 12 027 tuhat) eurot vt. Lisa 4.

Seisuga 31.12.2013.a. ei vastanud ettevõtte omakapital laenulepingus kokku lepitud eritingimusele. 2014. aasta esimeses kvartalis likvideeriti vastuolu ja viidi omakapital laenulepingu ja õigusaktidega sätestatud tingimustega vastavusse. Pank ei nõudnud rikkumise perioodil laenu ennetähtaegset tagastamist.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	35	35	0	0	
Maksuvõlad	347	347	0	0	3
Muud võlad	49 165	44 511	4 654	0	
Intressivõlad	49 165	44 511	4 654	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	49 547	44 893	4 654	0	

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	47 601	47 601	0	0	16
Maksuvõlad	364	364	0	0	3
Muud võlad	41 500	41 500	0	0	
Muud viitvõlad	41 500	41 500	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	89 465	89 465	0	0	

Intressivõlad summas 5 tuhat (2012 a. 0) eurot on arvestatud intressid emaettevõttelt saadud laenult (vt. Lisa 16).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	19 816	19 816
Osade arv (tk)	1	1

Alates 29. novembrist 2013 on Ahtrimaa OÜ A3 Arendus OÜ osade ainuomanik.

Bilansipäevajärgselt on ettevõtte ainuosanik Ahtrimaa OÜ teinud täiendava sissemakse A3 Arenduse OÜ omakapitali. Osakapitali suurendati ülekursiga nii, et sissemakse suurus osakapitali oli 1 eurot ja ülekurs 1 039 964 eurot. Tasumine toimus mitterahalise sissemaksega nõuete tasaarvestuse teel.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012	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	
Kokku müügitulu	23 008	23 008	

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-46 675	-46 675	
Kinnisvarainvesteeringu halduskulud	0	-1 300	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-46 675	-47 975	4

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Mitmesugused bürookulud	54	119	
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	36	
Finantsteenused	0	1 150	
Juhtimisteenus seotud osapooltelt	1 100	1 140	16
Õigusabikulud	17 015	0	
Muud tegevuskulud	422	0	
Kokku üldhalduskulud	18 591	2 445	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid A3 Arenduse OÜ-s 2013. aastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	1 723	204
Muud ärikulud	189	0
Kokku muud ärikulud	1 912	204

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-49 164	-631 095
Kokku intressikulud	-49 164	-631 095

Intressikulu 49 tuhat eurot on arvestatud intressid emaettevõttelt saadud laenult 5 tuhat eurot (vt. Lisa 16) ja pangalaenult 44 tuhat eurot.

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Muud finantskulud	-512 684	-49 032
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-512 684	-49 032

Muud finantskulud summas 513 tuhat (2012 a. 49 tuhat) eurot moodustavad tasutud viivised laenukohustuselt ning lepingutasu laenulepingu muutmise eest.

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ahtrimaa OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	1 294 179	0	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	273 976

2013	Ostud	Saadud laenud
Emaettevõtja	4 654	1 237 514
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100	
2012	Ostud	Saadud laenud
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 140	472 918

Alates 2013. aasta detsembrist on Ahtrimaa OÜ A3 Arenduse OÜ osade uus ainuomanik.

Kohustused emaettevõtjale (Ahtrimaa OÜ-le) summas 1 294 tuhat eurot koosnevad võetud laenust summas 1 289 tuhat eurot (vt. Lisa 6) ja laenult arvestatud intressidest 5 tuhat eurot (vt. Lisa 7). 2013. aastal arvestati intresse saadud laenudelt summas 5 tuhat eurot (vt. lisa 14).

Kohustused omanikele koosnevad 31.12.2012 seisuga:

- lühiajalistest laenudest summas 226 tuhat eurot, vt. Lisa 6;
- võlgadest tarnijatele summas 48 tuhat eurot vt. Lisa 7.

Omanikelt osteti sisse juhtimisteenust summas 1 tuhat (2012 a. 1 tuhat) eurot vt. Lisa 11.

Juhatuse liikmetele 2013. aastal ja 2012. aastal tasusid ei makstud.

Lisa 17 Käibekapitali juhtimine

Ettevõtte juhatuse kinnitusel on emaettevõtte kinnitanud kavatsust vajadusel finantseerida ettevõtte tegevust.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2014

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	27.06.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

A3 Arendus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud A3 Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaidsid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on kaasatud käesolevale aruandele.

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.

Vandeauditiitori 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 arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditor 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 auditiarvamusele.

Märkusega arvamuse alus

Seisuga 31. detsember 2013 on ettevõtte bilansis kajastatud kinnisvarainvesteering õiglasel väärtuses summas 12 087 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 2013 ning siis lõppenud aruandeperioodi muid aritulusid/kulusid. Meie auditi aramus seisuga 31. detsember 2012 koostatud raamatupidamise aastaaruande kohta sisaldas sarnast märkust.

Seisuga 31. detsember 2013 ei ole Ettevõtte täitnud pikaajalise laenu lepingu tingimust, mille järgi Ettevõtte omakapital peab vastama Eesti Vabariigi õigusaktides toodud nõuetele iga majandusaasta lõpu seisuga. Sellest tulenevalt on laenuandjal õigus laen koheselt tagasi kutsuda. Laenulepingu tingimus on taas täidetud bilansipäevajärgselt. Eesti hea raamatupidamistava kohaselt kajastatakse sellised laenukohustused bilansis lühiajalise kohustusena, isegi juhul, kui pärast bilansipäeva on laenuandjalt saadud nõusolek, et ta oma õigust ei kasuta. Seetõttu tuleb meie hinnangul 31. detsember 2013 kajastada pikaajalised laenukohustused summas 11 400 tuhat eurot bilansis lühiajaliste laenukohustustena.

Märkusega aramus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude võimalikud mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt A3 Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga/rahvusvaheliste finantsaruandluse standarditega, nagu need on vastu võetud Euroopa Liidu poolt.

Asjaolu rõhutamine

Juhime tähelepanu, et A3 Arendus OÜ netovara ei vasta seisuga 31. detsember 2013 äriseadustikus sätestatud minimaalsele suurusele ja ettevõtte lühiajalised kohustused ületavad käibevara 31. detsember 2013 seisuga. Need asjaolud viitavad ebakindlusele ettevõtte tegevuse jätkuvuse suhtes. Raamatupidamise aastaaruande lisa 8 ja 17 on selgitatud bilansipäevajärgselt omakapitali taastamiseks rakendatavaid meetmeid vastavalt äriseadustiku §-ile 176 ja asjaolusid, millest lähtuvalt on juhatus hinnanud, et ettevõtte on jätkuvalt tegutsev. Meie aramus ei ole märkusega selle asjaolu suhtes.

/digitaalselt allkirjastatud/

Taivo Epner

Vandeauditiitori number 167

KPMG Baltics OÜ

Auditoorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5, Tallinn

27.06.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TAIVO EPNER	Vandeaudiitor	27.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 224 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-606 018
Kokku	-23 830 952
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	1
Täiendavad sissemaksed osakapitali	1 039 964
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 830 952
Kokku	-22 790 987

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-23 224 934
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-606 018
Kokku	-23 830 952
Katmine	
Osakapitali suurendamine (vähendamine)	1
Täiendavad sissemaksed osakapitali	1 039 964
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-23 830 952
Kokku	-22 790 987

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