

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Varud	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Kasutusrent	11
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 Muud äritulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Intressikulud	15
Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeaudiitori aruanne	18

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Eesti Panga hinnangul Eesti majanduskasv kiireneb, kuid jääb aeglasemaks kui enne kriisi. Lähiaastatel jääb kasv orienteeruvalt 2%-3% juurde, mis on ühtlasi Eesti pikaajaline kasvutrend. Kasvu piiravad nii elanike arvu vähenemine kui ka praeguseks välja kujunenud tootmisstruktuur, toetab aga hoogne sisetarbimine, mis sai võimalikuks tänu palkade kasvule.

Eesti kinnisvaraturul on jätkuvalt turg Tallinna ja Harjuma keskne ja endiselt on kõige likviidsem ja aktiivsem piirkond Tallinna Kesklinna linnaosa, kus nõudlus on suur. Väljaspool Harjumaad toimuvad yield'i põhised tehingud, kas portfelli osana või tugeva rahavooga kaubanduskeskustega. Üldine investeerimiskliima oli 2015. aastal Eestis positiivne. Kuigi geopoliitiline kliima on kohati keeruline ja EL majandus kõikuv, ei ole Eesti ärikinnisvara turul olulisi jähinemise märke olnud.

Ettevõtte majandustegevus

A3 Arendus OÜ on ematettevõttele 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.

2015. aasta lõppes 118,5 tuhande eurose kasumiga (2014. a.: -562,3 tuhande eurose kahjumiga). Aruandeaastal arvestati kinnisvarainvesteeringu õiglasele väärtusele ümberhindamisest tekkinud tulu summas 635,5 tuhat eurot (2014. a.: 0 eurot), mille võrra hinnati ettevõtte varasid üles. Ekspertide hinnangul vastab ettevõtte kinnisvarainvesteeringute väärtus bilansipäeva seisuga 12 800 tuhandele eurole.

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

Peamised suhtarvud	2015	2014
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,01	0,01
Võõrkapitali osakaal koguvarades	97,8%	98,7%

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

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus kordades käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk. Ematettevõtte on kinnitanud finantsilise abi andmist vajadusel.

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte ettevalmistusi suuremahulise arendustegevuse alustamiseks omataval kinnistul.

Martin Ühtegi

Juhatusel liige

/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 608	39 005	
Varud	29 628	96 053	2
Kokku käibevara	39 236	135 058	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	12 800 000	12 087 000	4
Kokku põhivara	12 800 000	12 087 000	
Kokku varad	12 839 236	12 222 058	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 563 850	11 936 345	6
Võlad ja ettemaksed	113 804	123 599	7
Kokku lühiajalised kohustused	2 677 654	12 059 944	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 830 992	0	6
Võlad ja ettemaksed	49 985	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	9 880 977	0	
Kokku kohustused	12 558 631	12 059 944	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 818	19 817	8
Registreerimata osakapital	0	1	
Ülekurss	24 535 287	24 535 287	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 393 247	-23 830 952	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 491	-562 295	
Kokku omakapital	280 605	162 114	
Kokku kohustused ja omakapital	12 839 236	12 222 058	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	48 000	41 752	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 557	-47 511	10
Brutokasum (-kahjum)	443	-5 759	
Üldhalduskulud	-26 661	-27 295	11
Muud äritulud	635 528	0	12
Ärikasum (kahjum)	609 310	-33 054	
Intressikulud	-477 444	-529 243	14
Muud finantstulud ja -kulud	-13 375	2	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	118 491	-562 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 491	-562 295	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	609 310	-33 054	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-635 528	0	12
Kokku korrigeerimised	-635 528	0	
Varude muutus	66 425	-66 425	2
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 676	49 541	
Muud rahavood äritegevusest	-77 472	0	5
Kokku rahavood äritegevusest	-29 589	-49 938	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	658 213	
Saadud laenude tagasimaksed	-700 000	-510 000	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 158 497	205 353	6
Makstud intressid	-444 930	-481 511	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	-13 375	0	15
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	192	-127 945	
Kokku rahavood	-29 397	-177 883	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	39 005	216 888	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-29 397	-177 883	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 608	39 005	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	19 816	0	22 895 324	256	-23 830 952	-915 556
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-562 295	-562 295
Emiteeritud osakapital	1	1	1 639 963	0	0	1 639 965
31.12.2014	19 817	1	24 535 287	256	-24 393 247	162 114
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1	-1	0	0	118 491	118 491
31.12.2015	19 818	0	24 535 287	256	-24 274 756	280 605

Osakapitalis toimunud muutuste kohta vaata lisa 8.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A3 Arendus OÜ 2015. 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.

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 müüdü finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakonto Swedbank'is kuulub Rotermann Grupp OÜ 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. Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus äritegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

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

leidmiseks kasutatakse kas tulumetodit 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 nüüdiseväärtus. 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.

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.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab Ettevõtte põhikirja kohaselt olema vähem

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 2015 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)

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	12 087 000
31.12.2014	12 087 000
Ostud ja parendused	77 472
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	635 528
31.12.2015	12 800 000

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 000	41 752
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 557	47 511

Bilansipäeva seisuga vastas kinnisvarainvesteeringu õiglane väärtus 12 800 tuhat eurole. Kinnisvarainvesteeringu Ahtri tn 3, Tallinn õiglane väärtus on leitud väliste ekspertide poolt ja kasutatud on võrdlusmeetodit.

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 (vt. Lisa 6).

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisad 5 ja 9.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud lisa 10.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014	Lisa nr
Kasutusrenditulu	48 000	41 752	4;9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 800 000	12 087 000	4
Kokku	12 800 000	12 087 000	

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	57 197	57 197	0	16
Maksuvõlad	403	403	0	3
Muud võlad	106 189	56 204	49 985	
Intressivõlad	106 189	56 204	49 985	
Kokku võlad ja ettemaksed	163 789	113 804	49 985	

	31.12.2014	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	49 524	49 524	0	
Maksuvõlad	400	400	0	3
Muud võlad	73 675	73 675	0	
Intressivõlad	73 675	73 675	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	123 599	123 599	0	

Intressivõlad summas 106 tuhat (2014 a. 74 tuhat) eurot koosnevad arvestatud intressidest emaettevõttelt saadud laenult summas 50 tuhat (2014 a. 33 tuhat) eurot (vt. Lisa 16), arvestatud intressidest pangalaenult summas 34 tuhat (2013 a. 39 tuhat) eurot ja kontsernikontolt arvestatud intressivõlgadest summas 22 tuhat (2014 a. 2) eurot (vt. Lisa 16).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	19 818	19 817
Osade arv (tk)	1	1

Kuna detsember 2014 oli ettevõtte omakapital negatiivne, tegi ettevõtte juhatus ettepaneku omakapitali taastamiseks seaduses nõutud tasemeni rahalise või mitterahalise sissemaksega. 30.12.2014 otsustas A3 Arendus ainuosanik suurendada ettevõtte osakapitali mitterahalise sissemaksega nii, et sissemakse osakapitali oli 1 eurot ja ülekurs 599 999 eurot, mille tulemusel vastab omakapital äriseadustiku nõuetele. Sissemakse registreeriti Äriregistris 08.01.2015.

Vt. ka infot ainuosanikult saadud laenude kohta lisas 6.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	48 000	41 752	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 000	41 752	
Kokku müügitulu	48 000	41 752	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Rent (EMTAK 68201)	48 000	41 752	
Kokku müügitulu	48 000	41 752	4;5

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-47 511	-47 511	
Muud	-46	0	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 557	-47 511	4

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Juhtimisteenus seotud osapooltelt	-23 832	-23 832	16
Muud tegevuskulud	-2 829	-3 463	
Kokku üldhalduskulud	-26 661	-27 295	

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	635 528	0	4
Kokku muud äritulud	635 528	0	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid A3 Arenduse aruandeaastal ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 14 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	-477 444	-529 243
Kokku intressikulud	-477 444	-529 243

Intressikulu 477 tuhat (2014 a. 529 tuhat) eurot on arvestatud intressid emaettevõttelt saadud laenult 17 tuhat (2014 a. 52 tuhat) eurot (vt. Lisa 16); pangalaenult 440 tuhat (2013 a. 475 tuhat) eurot ja kontsernikontolt 20 tuhat (2014 a. 2 tuhat) eurot (vt. Lisa 16).

Lisa 15 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud finantskulud	-13 375	0
Intressitulud	0	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-13 375	2

Lisa 16 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	380 977	0	364 198
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	1 442 700	0	235 831

2015	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	23 832	0
2014	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 882	0

Kohustused emaettevõtjale (Ahtrimaa OÜ-le) summas 381 tuhat (2014 a. 364 tuhat) eurot koosnevad laenukohustusest summas 331 tuhat (2014 a. 331 tuhat) eurot (vt. Lisa 6) ja laenult arvestatud intressidest 50 tuhat (2014 a. 33 tuhat) eurot (vt. Lisa 7). Emaettevõttelt saadud laenult arvestati intresse summas 17 tuhat (2014 a. 52 tuhat) eurot (vt. lisa 14).

Kohustused teistele samasse kontserni kuuluvatele ettevõtetele summas 1 443 tuhat (2014 a. 236) eurot koosnevad kontsernikontolt arvestatud intressikohustusest summas 22 tuhat (2014 a. 2 tuhat) eurot (vt. Lisa 7), kontsernikonto saldost summas 1 364 tuhat (2014 a. 205) eurot (vt. Lisa 6) ja muudest lühiajalisest kohustusest summas 57 tuhat (2014 a. 29) eurot. Juhtimisteenust osteti sisse summas 24 tuhat (2014 a. 24 tuhat) eurot (vt. Lisa 11) ja intressikulu kontsernikontolt arvestati summas 20 tuhat (2013 a. 2 tuhat) eurot (vt. Lisa 14).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.04.2016

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	27.04.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

A3 Arendus OÜ osanikule

Oleme auditeerinud A3 Arendus OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2015, 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, 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 ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada meie auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime 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 arv näitajate 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt A3 Arendus OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mati Nõmmiste

Vandeaudiitor nr 178

Grant Thornton Baltic OÜ

Tegevusluba nr 3

Ahtri 6a, 10151 Tallinn

27. aprill 2016

Audiitorite digitaalallkirjad

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	27.04.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 393 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 491
Kokku	-24 274 756
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-24 274 756
Kokku	-24 274 756

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 393 247
Aruandeaasta kasum (kahjum)	118 491
Kokku	-24 274 756
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-24 274 756
Kokku	-24 274 756

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	48000	100.00%	Jah

Sidevahendid

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