

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: A3 Arendus OÜ

registrikood: 10991428

tänava/talu nimi, Rotermanni tn 8
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Osakapital	13
Lisa 9 Müügitulu	14
Lisa 10 Muud äritulud	14
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 12 Üldhalduskulud	14
Lisa 13 Tööjõukulud	14
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Intressikulud	15
Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Seotud osapooled	15
Aruande allkirjad	17
Vandeauditori aruanne	18

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Statistikaameti andmetel suurenes Eesti sisemajanduse koguprodukt (SKP) eelneva aasta sama perioodiga võrreldes 1,7% võrra. Kuna netopalga kasv on aeglustunud, piirab see tagajärjena ka tarbimist, kuid sellegipoolest kasvasid eluasemeinvesteeringud mõõdukalt. Üldiselt on kinnisvaraturg püsinud stabiilsena ja hinnatrend on olnud mõõdukas kasvutempos. Ka laenutingimused on püsinud soodsad, mida on toetanud omakorda soodne EURIBOR-i määr (-0,1%). Kaubanduspindade nõudlus on suurem kaubanduskeskustes ja väiksem kaubandustänavatel. Büroopindade turul on Tallinna kesklinna piirkonnas enam nõutud A-klassi bürood, mille pakkumine on hakanud mõnevõrra nõudlust ületama. Rahandusministeeriumi prognoosi kohaselt on 2017. aastaks oodata Tarbijahindade kasvu 2,7%- ni.

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.

2016. aasta lõppes 536,6 tuhande eurose kahjumiga (2015. a. 118,5 tuhande eurose kasumiga). 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 juhatuse tasu ei makstud.

Peamised suhtarvud	2016	2015
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,003	0,01
Võõrkapitali osakaal koguvarades	98,9%	97,8%

- 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. Emaettevõtte on kinnitanud finantsilise abi andmist vajadusel. Ettevõtte juhatuse peab tõenäoliseks olemasoleva pangalaenu pikendamist või refinantseerimist.

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte ettevalmistusi suuremahulise arendustegevuse alustamiseks omataval kinnistul.

Martin Ühtegi
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 299	9 608	
Nõuded ja ettemaksed	20	0	3
Varud	29 628	29 628	2
Kokku käibevarad	39 947	39 236	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	12 800 000	12 800 000	4
Kokku põhivarad	12 800 000	12 800 000	
Kokku varad	12 839 947	12 839 236	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	12 437 686	2 563 850	6
Võlad ja ettemaksed	258 206	113 804	7
Kokku lühiajalised kohustised	12 695 892	2 677 654	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	9 830 992	6
Võlad ja ettemaksed	0	49 985	7
Kokku pikaajalised kohustised	0	9 880 977	
Kokku kohustised	12 695 892	12 558 631	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 818	19 818	8
Registreerimata osakapital	400 000	0	8;17
Ülekurss	24 535 287	24 535 287	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 274 756	-24 393 247	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-536 550	118 491	
Kokku omakapital	144 055	280 605	
Kokku kohustised ja omakapital	12 839 947	12 839 236	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	48 000	48 000	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 511	-47 557	11
Brutokasum (-kahjum)	489	443	
Turustuskulud	-19	0	
Üldhalduskulud	-46 146	-26 661	12
Muud äritulud	0	635 528	10
Muud ärikulud	-10 600	0	14
Ärikasum (kahjum)	-56 276	609 310	
Intressikulud	-480 274	-477 444	15
Muud finantstulud ja -kulud	0	-13 375	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-536 550	118 491	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-536 550	118 491	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-56 276	609 310	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-635 528	4
Kokku korrigeerimised	0	-635 528	
Varude muutus	0	66 425	2
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	53 337	7 676	
Muud rahavood äritegevusest	0	-77 472	
Kokku rahavood äritegevusest	-2 939	-29 589	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	28 200	0	6
Saadud laenude tagasimaksed	-1 200 000	-700 000	6
Arvelduskrediidi saldo muutus	1 573 836	1 158 497	6
Makstud intressid	-398 406	-444 930	
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-13 375	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	3 630	192	
Kokku rahavood	691	-29 397	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	9 608	39 005	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	691	-29 397	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	10 299	9 608	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Registreerimata osakapital	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-536 550	-536 550
Muutused muudest omanike sisse maksetest	0	400 000	0	0	0	400 000
31.12.2016	19 818	400 000	24 535 287	256	-24 811 306	144 055

Osakapitalis toimunud muutuste kohta vaata lisa 8, 17

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A3 Arendus OÜ 2016. 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 müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakonto Swedbank-s kuulub alates juunist 2016 U.S. Securities Holding OÜ kontsernikonto koosseisu, varasemalt 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 konsernikonto nõude muutus äritegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanka ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka 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 netorealiseerimismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseerimismaksumus 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.

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 akumulbeerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Tulud

Müügitulu koosneb 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 õiglates 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 maksa Eesti ettevõtted tulumaksu jaotamata kasumilt. Igaaastase kasumilt makstava tulumaksu asemel maksavad Eesti ettevõtted tulumaksu kasumi jaotamisel dividendidena. Sarnastel alustel maksustatakse kingitused, annetused, vastuvõtukulud, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksed ning siirdehinna korrigeerimised. Kehtiv maksumäär on 20/80 väljamakstud netodividendist. Kuna tulumaksu tasutakse üksnes jaotatud kasumilt kassapõhiselt ei teki ajutisi erinevusi maksustamisväärtuste ning varade ja kohustuste bilansilise jääkväärtuse vahel, mis võiksid põhjustada edasilükkunud tulumaksuvarasid ja -kohustusi. Dividendidelt makstav ettevõtte tulumaks kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna ning bilansis eraldisena dividendide väljakuulutamise hetkel, sõltumata perioodist,

mille eest dividendid välja kuulutatakse või millal dividendid tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide reaalsele 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 2016 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	29 628	29 628
Kokku varud	29 628	29 628

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	20	0	0	403
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20			403

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	12 087 000
Ostud ja parendused	77 472
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	635 528
31.12.2015	12 800 000
Ostud ja parendused	10 600
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-10 600
31.12.2016	12 800 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	48 000	48 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	47 511	47 557

Bilansipäeva seisuga vastas kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus 12 800 tuhat 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 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 11.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	48 000	48 000	9
Rendile või üürile antud varade bilansiiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	12 800 000	12 800 000	4
Kokku	12 800 000	12 800 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	9 500 000	9 500 000			6 kuu EURIBOR+3,75%	EUR	01.12.2017	
Arvelduskrediit	2 937 686	2 937 686			3,5%	EUR		17
Lühiajalised laenud kokku	12 437 686	12 437 686						
Laenukohustised kokku	12 437 686	12 437 686						

	31.12.2015	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	1 200 000	1 200 000			6 kuu EURIBOR+3,75%	EUR	01.12.2017	
Arvelduskrediit	1 363 850	1 363 850			3,5%	EUR		17
Lühiajalised laenud kokku	2 563 850	2 563 850						
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	9 500 000	0	9 500 000		6 kuu EURIBOR+3,75%	EUR	01.12.2017	
Laen emattevõttelt	330 992	0	330 992		5%	EUR	01.12.2017	
Pikaajalised laenud kokku	9 830 992	0	9 830 992					
Laenukohustised kokku	12 394 842	2 563 850	9 830 992					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Muud varad	12 800 000	12 800 000
Kokku	12 800 000	12 800 000

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 (vt. Lisa 4).

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 12 800 tuhat eurot (2015 a. 12 800 tuhat) eurot (vt. Lisa 4).

Ettevõtte lühiajalised kohustused ületasid majandusaasta lõpus oluliselt käibevarasid, mistõttu esineb likviidsusrisk tulenevalt pangalaenu tähtajast. Ettevõtte jätkusuutlikkus sõltub pangapoolse finantseerimise jätkamisest. Ettevõtte juhatus kavatseb alustada läbirääkimisi laenu tähtaegade pikendamiseks pangaga ning peab pikendamist tõenäoliseks. Kontserni emattevõtte on kinnitanud vajadusel finantsilise toetamise võimalust tütar-ettevõtte kohustuste täitmiseks.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	110 957	110 957	0	
Muud võlad	147 249	147 249	0	
Intressivõlad	147 249	147 249	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	258 206	258 206	0	

	31.12.2015	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	57 197	57 197	0	
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	

Intressivõlad summas 147 tuhat (2015 a. 106 tuhat) eurot koosnevad arvestatud intressidest emaeetevõttelt saadud laenult summas 26 tuhat (2015 a. 50 tuhat) eurot (vt. Lisa 17), arvestatud intressidest pangalaenult summas 31 tuhat (2015 a. 34 tuhat) eurot ja kontsernikontolt arvestatud intressivõlgadest summas 90 tuhat (2015 a. 22) eurot (vt. Lisa 17).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	19 818	19 818
Osade arv (tk)	1	1

Kuna detsember 2016 oli ettevõtte omakapital negatiivne, tegi ettevõtte juhatus ettepaneku omakapitali taastamiseks seaduses nõutud tasemeni rahalise või mitterahalise sissemaksena. 28.12.2016 otsustas A3 Arendus ainuosanik suurendada ettevõtte osakapitali mitterahalise sissemaksena nii, et sissemaks osakapitali oli 1 eurot ja ülekurs 399 999 eurot, mille tulemusel vastab omakapital äriseadustiku nõuetele. Sissemaks registreeriti Äriregistris 06.01.2017.

Vt. ka infot ainuosanikult saadud laenude kohta lisa 6.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	48 000	48 000	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	48 000	48 000	
Kokku müügitulu	48 000	48 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Rent (EMTAK 68201)	48 000	48 000	5
Kokku müügitulu	48 000	48 000	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	635 528	4
Kokku muud äritulud	0	635 528	

Lisa 11 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	-47 511	-47 511	4
Muud	0	-46	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 511	-47 557	

Lisa 12 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Juhtimisteenus seotud osapooltelt	-44 400	-23 832	17
Muud tegevuskulud	-1 746	-2 829	
Kokku üldhalduskulud	-46 146	-26 661	

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

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

Lisa 14 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-10 600	0	4
Kokku muud ärikulud	-10 600	0	

Lisa 15 Intressikulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	-480 274	-477 444
Kokku intressikulud	-480 274	-477 444

Intressikulu 480 tuhat (2015 a. 477 tuhat) eurot on arvestatud intressid emaettevõttelt saadud laenult 17 tuhat (2015 a. 17 tuhat) eurot (vt. Lisa 17); pangalaenult 395 tuhat (2015 a. 440 tuhat) eurot ja kontsernikontolt 68 tuhat (2015 a. 20 tuhat) eurot (vt. Lisa 17).

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud finantskulud	0	-13 375
Kokku muud finantstulud ja -kulud	0	-13 375

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	0	26 440	0	380 977
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 138 294	0	1 442 700

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta
Emaettevõtja				
Laen emaettevõtelt	28 200	359 192	5%	EUR

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	44 400	0	23 832	0

Kohustused emaettevõtjale (Ahtrimaa OÜ-le) summas 26 tuhat (2015 a. 381 tuhat) eurot koosnevad laenukohustusest summas 0 tuhat (2015 a. 331 tuhat) eurot (vt. Lisa 6) ja laenult arvestatud intressidest 26 tuhat (2015 a. 50 tuhat) eurot (vt. Lisa 7). Emaettevõtelt saadud laenult arvestati intresse summas 17 tuhat (2015 a. 17 tuhat) eurot (vt. lisa 15).

Seoses negatiivse omakapitaliga detsember 2016 otsustas ainuosanik viia omakapital vastavusse seaduses nõutuga. AINUOSANIK TASUB osa suurendatud osa eest 400 000 (nelisada tuhat) eurot mitterahalise sissemaksega, tasaarvestades osaliselt, s.o summas 400 000 EUR, oma nõude A3 Arenduse OÜ vastu (nõude kogusumma ilma intressideta on 359 192,19 EUR ja intresside summa 40 807,81 EUR), mis tuleneb OÜ Ahtrimaa ja A3 Arendus OÜ vahelisest laenulepingust.

Kohustused teistele samasse kontserni kuuluvatele ettevõtetele summas 3 138 tuhat (2015 a. 1 443) eurot koosnevad kontsernikontolt arvestatud intressikohustusest summas 90 tuhat (2015 a. 22 tuhat) eurot (vt. Lisa 7), kontsernikonto saldost summas 2 938 tuhat (2015 a. 1 364) eurot (vt. Lisa 6) ja muudest lühiajalisest kohustusest summas 110 tuhat (2015 a. 57) eurot. Juhtimisteenust osteti sisse summas 44 tuhat (2015 a. 24 tuhat) eurot (vt. Lisa 12) ja intressikulu kontsernikontolt arvestati summas 68 tuhat (2015 a. 20 tuhat) eurot (vt. Lisa 15).

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.04.2017

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN ÜHTEGI	Juhatuse liige	19.04.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

A3 Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud A3 Arendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2016 ning kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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 arvestusekspertide 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 hea raamatupidamistavaga 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 auditiprotseduuriid 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, vääresitiste 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 märkimisväärselt kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma 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
Ahtri 6a, 10151 Tallinn
19. aprill 2017

Audiitorite digitaalallkirjad

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	19.04.2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-24 274 756
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-536 550
Kokku	-24 811 306
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-24 811 306
Kokku	-24 811 306

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