

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: A3 Arendus OÜ

registrikood: 10991428

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

Tegevusaruanne

Üldine majanduskeskkond

Pärast majanduse jaoks hoogsalt alanud aastat on ELi majandus täna palju problemaatilisemas olukorras. Venemaa agressioon Ukraina vastu pärsib nõudlust ja suurendab inflatsiooni kogu maailmas. EL (ja sealjuures eriti Eesti) on üks praeguses olukorras enim kannatavatest majandusruumidest. Kuue kuu euribor, millega on seotud enamik Eestis tegutsevate kommertsbankade väljastatud ettevõtete laene, oli veel juuni alguses negatiivne, kuid tõusis detsembris juba 2,585%-ni. See tõstab paljude ettevõtete kohustusi märgatavalt.

Ettevõtte majandustegevus

A3 Arendus OÜ on emaettevõttele U.S. Invest AS'le 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.

2022 aasta lõppes 990 tuhande eurose kahjumiga (2021 a. 9 711 tuhande eurose kasumiga). Ettevõtte kasum tulenes kinnisvarainvesteeringu ümberhindamisest õiglasele väärtusele. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringu väärtus bilansipäeva seisuga on 24 500 tuhat eurot (2021 a. 24 500 tuhat eurot).

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

Peamised suhtarvud:

	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,0019	0,0022
Võõrkapitali osakaal koguvarades	64,3%	60,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- 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 juhatus peab tõenäoliseks olemasoleva pangalaenu pikendamist või refinantseerimist.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Järgmisel majandusaastal jätkab ettevõtte ettevalmistusi suuremahulise arendustegevuse alustamiseks omataval kinnistul.

Martin Kolga
Juhatuse liige
/allkirjastatud digitaalselt/

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 876	571	
Nõuded ja ettemaksed	1 475	4 531	2
Kokku käibevarad	6 351	5 102	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	24 500 000	24 500 000	4
Kokku põhivarad	24 500 000	24 500 000	
Kokku varad	24 506 351	24 505 102	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 321 207	1 476 604	6
Võlad ja ettemaksed	1 036 800	890 211	7
Kokku lühiajalised kohustised	3 358 007	2 366 815	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	12 400 000	12 400 000	6
Kokku pikaajalised kohustised	12 400 000	12 400 000	
Kokku kohustised	15 758 007	14 766 815	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	19 822	19 822	8
Ülekurss	25 735 283	25 735 283	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 017 074	-25 728 187	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-989 943	9 711 113	
Kokku omakapital	8 748 344	9 738 287	
Kokku kohustised ja omakapital	24 506 351	24 505 102	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	153 531	147 481	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 525	-47 514	10
Brutokasum (-kahjum)	106 006	99 967	
Üldhalduskulud	-125 533	-60 220	11
Muud äritulud	0	10 264 413	
Muud ärikulud	-103 616	-25	
Äri kasum (kahjum)	-123 143	10 304 135	
Intressitulud	16	2	
Intressikulud	-865 316	-569 324	13
Muud finantstulud ja -kulud	-1 500	-23 700	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-989 943	9 711 113	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-989 943	9 711 113	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

A3 Arendus OÜ 2022. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning seda täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

A3 Arendus OÜ kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 2.

Vastavalt raamatupidamise seaduses toodud ettevõtjate kategooriatele liigitub ettevõtte väikeettevõtjaks, kellel on lubatud koostada lühendatud mahus aastaaruanne. Käesolev aruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtja lühendatud aastaaruannetele kohalduvatest nõuetest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid. Finantsvara võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolele üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantsvara müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse sularaha kassas ja arvelduskontode jääke.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakonto Swedbank-s kuulub U.S. Invest AS kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldo bilansipäeva seisuga vastavalt nõude või kohustusena.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga ametlikud valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja kohustused hinnatakse ümber eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi finantstulude ja -kuludena.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

Varud kajastatakse bilansis kas soetusmaksumuses või netorealiseermismaksumuses olenevalt sellest, kumb on madalam. Netorealiseermismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks.

Kinnisvaraarenduse eesmärgil tehtud kulutused kajastatakse bilansireal "Varud" sõltuvalt valmidusastmest kas lõpetamata toodanguna või valmistoodanguna.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Olulisemate kinnisvarainvesteeringute hindamisel võetakse vajadusel hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtuse leidmiseks kasutatakse kas tulumetoodit või diskonteeritud rahavoogude meetodit. Tulumeetodi kasutamisel võrreldakse hinnatavat objekti selle lähiümbruses toimunud ostu-müügi tehingutega läbi tehingute m2 hinna. Diskonteeritud rahavoogude meetodi kasutamisel võetakse aluseks prognoositavad renditulud ja tegevuskulud tulevikus ning leitakse netorahavoo nüüdisväärtus. Diskontomäära valiku alusena kasutatakse turu keskmist kapitali struktuuri.

Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekti on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi. Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud. Finantsvara oste kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks.

Tulud

Müügitulu koosneb aruandeperioodi jooksul osutatud teenuste ja lähetatud kaupade müügihinnast. Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul.

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

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele ei maksustata Eestis registreeritud ettevõtete aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimisel. Alates 2019 aastast on tulumaksumäär 14% või 20% (14/86 või 20/80 makstavatest netodividendidest). Dividendide maksimisega seotud potentsiaalse maksukohustuse suurus sõltub dividendide väljamakse ajast, summast ja allikatest. 1. jaanuarist 2018 kehtib Eestis dividendide maksustamise kord, mis näeb ette madalama tulumaksumäära 14% (14/86 dividendide netosummast) rakendamise regulaarsetele kasumijaotistele. Madalamat maksumäära võib rakendada, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millelt on Eestis makstud tulumaks. Jaotatava kasumi osa, mis ületab seda piirmäära, maksustatakse jätkuvalt 20% tulumaksumääraga. Madalamat maksumäära rakendatakse dividendidele, mida jaotatakse 2019. aastal või hiljem algaval aruandeperioodidel.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendina, on toodud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Seotud osapool on isik või ettevõtte, kes on seotud A3 Arendus OÜ-ga (edaspidi Ettevõtte) sel määral, et nendevahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

* Isik või selle isiku lähedane pereliige (st pereliige, kelle puhul võib eeldada olulise mõju olemasolu, näiteks abikaasa, elukaaslane või laps) on seotud Ettevõttega, kui see isik:

- (a) on Ettevõtte või selle ematavõtte juhtkonna liige (st isik, kellel on volitused ettevõtte tegevuse kavandamiseks, juhtimiseks ja kontrollimiseks otseselt või kaudselt, ning kes kannab selle eest vastutust); või
- (b) omab kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle (näiteks läbi aktsiasaluse).

* Ettevõtte on seotud teise ettevõttega, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

- (a) teine ettevõtte ja Ettevõtte on ühise kontrolli all (st nad on kas sama kontserni liikmed või neid kontrollib sama isik (või selle isiku lähedane pereliige));
- (b) üks ettevõtte on kolmanda osapoole (kelleks võib olla nii ettevõtte kui isik) poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoole (juhul kui kolmandaks osapooleks on isik, siis selle isiku või tema lähedase pereliikme) olulise mõju all olev ettevõtte;
- (c) teine ettevõtte omab Ettevõtte üle kontrolli või olulist mõju;
- (d) teine ettevõtte on Ettevõtte kontrolli või olulise mõju all;
- (e) teised ettevõtted, mille üle Ettevõtte ematavõtte juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omavad kontrolli või olulist mõju;
- (f) teised ettevõtted, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Ettevõtte üle.
- Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel peab arvesse võtma suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva, 31. detsembri 2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	289	289	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	289	289	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 186	1 186	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 475	1 475	0	0	
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	268	268	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	268	268	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	4 263	4 263	0	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 531	4 531	0	0	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	1 186	0	4 263	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 186	0	4 263	0

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	14 200 000
Ostud ja parendused	35 587
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	10 264 413
31.12.2021	24 500 000
Ostud ja parendused	103 416
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-103 416
31.12.2022	24 500 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	153 531	147 181
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-47 525	-47 513

Bilansipäeva seisuga vastas kinnisvarainvesteeringu väärtus 24 500 tuhandele eurole.

Kinnisvarainvesteeringu Ahtri tn 3, Tallinn õiglane väärtus on leitud väliste ekspertide poolt ja kasutatud on võrdlusmeetodit.

Kui eelmisel aastal oli hinnang tehtud detailplaneeringu nr D022430 järgi, mille alusel pindala oli kokku 53 000 m² (maa-pealne 40 600 m², maa-alune 12 400 m²), siis 2022 aastal oli hinnang vastavalt planeeringule DP030250, mille alusel oli kinnistu üldpind juba 85 849 m² (maa-pealne 49 900 m², maa-alune 36081 m²).

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

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu lisa 6 ja 10.

Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud lisa 11.

Lisa 5 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2022	2021	Lisa nr
--	------	------	---------

Kasutusrenditulu	153 531	147 181	9
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	24 500 000	24 500 000	4
Kokku	24 500 000	24 500 000	

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	2 321 207	2 321 207			3,5%	EUR	31.12.2023
Lühiajalised laenud kokku	2 321 207	2 321 207					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	12 400 000	0	12 400 000		8,01%	EUR	19.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	12 400 000	0	12 400 000				
Laenukohustised kokku	14 721 207	2 321 207	12 400 000				

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	1 476 604	1 476 604			3,5%	EUR	31.12.2022
Lühiajalised laenud kokku	1 476 604	1 476 604					
Pikaajalised laenud							
Pikaajaline pangalaen	12 400 000	0	12 400 000		5,95%	EUR	19.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	12 400 000	0	12 400 000				
Laenukohustised kokku	13 876 604	1 476 604	12 400 000				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	24 500 000	24 500 000
Kokku	24 500 000	24 500 000

Pikaajalise pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek ettevõttele kuuluvale kinnistule asukohaga Tallinnas Ahtri 3, Paadi 1a summas 16 120 001 eurot (vt. Lisa 4).

Täiendava laenu tagatisena on U.S. Invest AS sõlminud garantiilepingu summas 6 200 000 eurot.

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

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	217 607	217 607	0	0
Muud võlad	819 193	819 193	0	0
Intressivõlad	819 193	819 193	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	1 036 800	1 036 800	0	0

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	145 005	145 005	0	0
Muud võlad	745 206	745 206	0	0
Intressivõlad	745 206	745 206	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	890 211	890 211	0	0

Intressivõlad summas 819,2 tuhat (2021 a. 745,2 tuhat) eurot koosnevad pangalaenu intressidest summas 33,1 tuhat (2021 a. 24,5 tuhat) eurot ja kontsernikontolt arvestatud intressivõlgadest summas 786,1 tuhat (2021 a. 720,6 tuhat) eurot (vt. Lisa 15).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	19 822	19 822
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	153 531	147 481
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	153 531	147 481
Kokku müügitulu	153 531	147 481
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent (EMTAK 68201)	148 263	147 181
Reklaampinna üür (EMTAK 73121)	5 268	300
Kokku müügitulu	153 531	147 481

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Riiklikud ja kohalikud maksud	-47 515	-47 514
Muud	-10	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-47 525	-47 514

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Tugiteenused	-49 618	-41 478	15
Muud tegevuskulud	-3 103	-5 426	
Riigilõivud ja notaritasud	0	-13 316	
Reklaami-ja turunduskulud	-24 020	0	
Projektijuhtimise teenus	-48 792	0	
Kokku üldhalduskulud	-125 533	-60 220	

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Koosseisulisi töötajaid A3 Arendus OÜ-l aruandeaastal ega eelneval perioodil ei olnud, vajalikud kinnisvara haldamisega seotud tegevused ostab ettevõtte sisse teenusena teistelt ettevõtetelt.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2022	2021
Intressikulu laenudelt	-865 316	-569 324
Kokku intressikulud	-865 316	-569 324

Intressikulu 865 tuhat (2021 a. 569 tuhat) eurot on arvestatud intressid pangalaenult 800 tuhat (2021 a. 255 tuhat) eurot ja kontsernikontolt 65 tuhat (2020 a. 314 tuhat) eurot (vt. Lisa 15).

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2022	2021
Muud finantskulud	-1 500	-23 700
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-1 500	-23 700

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	U.S. Invest AS
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

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	2 321 207	1 476 604
Kokku laenukohustised	2 321 207	1 476 604
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	786 085	720 613
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	204 379	144 838
Kokku võlad ja ettemaksed	990 464	865 451

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Kokku võlad ja ettemaksed	990 464	865 451

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	9 168 004	7 691 400	1 476 604	314 135
Kokku laenukohustised	9 168 004	7 691 400	1 476 604	314 135

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	1 476 604	844 603	2 321 207	65 472
Kokku laenukohustised	1 476 604	844 603	2 321 207	65 472

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	49 618	41 478
Kokku ostetud	49 618	41 478

Kohustused kontserni emaettevõttele (U.S. Invest OÜ-le) summas 3 107 tuhat (2021 a. 2 197 tuhat) eurot koosneb kontsernikonto saldost summas 2 321 tuhat (2021 a. 1 477 tuhat) eurot (vt. Lisa 6), arvestatud intressidest 786 tuhat (2021 a. 721 tuhat) eurot (vt. Lisa 8). Kontsernikontolt arvestati intresse 65 tuhat (2021 a. 314 tuhat) eurot (vt. Lisa 14). Tugiteenuseid osteti sisse 49,6 tuhande (2021 a. 41,5 tuhat) euro eest (vt. Lisa 11).

Kohustused teistele samasse kontserni kuuluvatele ettevõtetele summas 204 tuhat (2021 a. 145 tuhat) eurot koosneb võlgnevusest aruandeaastal ostetud tugiteenuste eest.

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

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.03.2023

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN KOLGA	Juhatuse liige	02.03.2023

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

A3 Arendus OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud A3 Aruendus OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2022 ja kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestusekspertide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma tegevusaruannet ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda tegevusaruannet ja kaaluda seda tehes, kas tegevusaruandes sisalduv informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et tegevusaruanne on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on rakendatav, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

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

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, väärarvutuste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Mati Nõmmiste

Vandeauditor nr 178
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
2. märts 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

A3 Arendus OÜ (registrikood: 10991428) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MATI NÕMMISTE	Vandeaudiitor	02.03.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 017 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-989 943
Kokku	-17 007 017
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-17 007 017
Kokku	-17 007 017

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-16 017 074
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-989 943
Kokku	-17 007 017
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-17 007 017
Kokku	-17 007 017

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	148263	96.57%	Jah
Reklaami vahendamine meedias	73121	5268	3.43%	Ei

Sidevahendid

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