

Harju Maakohus
Registriaakond
SISSE TULNUD

01.07.2009

360383

KRISTEL LEN

Majandusaasta aruanne

KERBERON OÜ

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008. a
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008. a

Registrikood: 10820787

Aadress: Jõe 2b
10151, Tallinn
Eesti Vabariik

Telefon: +372 6 306 500

Faks: +372 6 306 502

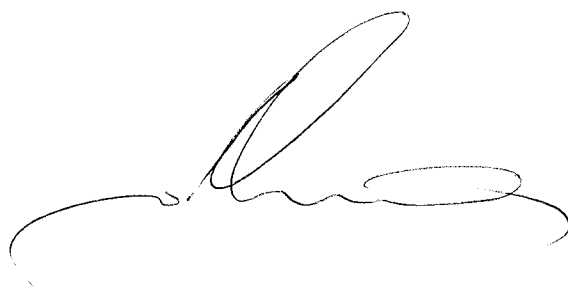
E-mail: info@arcovara.ee

Interneti kodulehekülg: www.arcovara.ee

Juhatus: Veiko Taevere

SISUKORD

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	4
KASUMIARUANNE	5
BILANSS	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisa 2 Müügitulu	15
Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud	15
Lisa 4 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Laenukohustused	17
Lisa 9 Võlad	18
Lisa 10 Ettemaksed	18
Lisa 11 Omakapital	18
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega	19
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	20
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	21
MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORORILE (EMTAK)	22



TEGEVUSARUANNE

Kerberon OÜ tegevusaladeks on enda mitteiluruumide rendileandmine (EMTAK 68201) ja muu kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused (EMTAK 68329).

Kerberon OÜ müügitulu moodustas 2008. aastal **7 872 876** krooni, mis oli 18% suurem kui 2007. aastal (6 664 402 krooni). Kuna rendilepingud on pikaajalised ning rendihinnad lepingutega fikseeritud, kasvasid ettevõtte renditulud igaaastase indekseerimise tulemusena, millele lisandus uus, täiendav rendipind 1200 m² valminud uusehitise tulemusena. Majandusaasta brutokasumiks kujunes **6 569 556** krooni (2007: 4 827 095 krooni), muutudes eelmise aastaga 36%. Ärikasumi languse põhjus on majanduskeskonna järsust muutusest tulenev kinnisvarainvesteeringu ümberhindlus. Tänu sellele kujunes majandusaasta kahjumiks **-21 611 823** krooni (2007: **3 446 263** krooni). Puhaskahjumi suure erinevuse võrreldes eelmiste perioodidega tingis kinnisvarahindade varasemate aastatega võrreldava kasvutempo pöördumine, nende järsk langus, vakantsuste suurenemine ja tootlusootuste üldine kasv ning selle tõttu ka kinnisvarainvesteeringu tegeliku turuväärtuse järsk kahanemine. Ettevõtte bilansimaht 31. detsembri seisuga oli **70 390 018** krooni. Kinnistul asuvate rajatiste parendamisse ja rekonstrueerimisse tehtavad investeeringud päädisid märtsis, kui valmis Küttemaailm OÜ tellimusel tehtud uus kauplusladu.

OÜ Kerberon omab Tallinnas hoonestusõigust kinnistul asukohaga Kadaka tee 131, tähtajaga 45 aastat. Kogu ettevõtte majandustegevus on suunatud ülalnimetatud hoonestusõiguse alusel kasutataval kinnistul asetsevate tööstus-, lao- ja büroohoonete väljarendimisele ning haldamisele.

OÜ Kerberoni tegevust 2008 aastal jääb iseloomustama 2005. a kestnud kasvuprotsessi lõpuleviimine ning kohandumine jahtuva majanduskeskkonnaga. Olemasolevate rentnike vajaduste rahuldamine kaasaegse lao-ja tootmispinna näol lükatakse edasi, kuna täiendavatele pindade laienemine ei ole enam rentnike prioriteetideks. Kuna rentnikel napib majanduslanguse tingimustes tellimusi ning ka vabu vahendeid siis üritatakse hakkama saada pigem olemasolevate ressursside piires.

Kadaka tee 131 asuva territooriumi paremaks haldamiseks ning vahetumaks rentike teenindamiseks teostab varavalitsemislepingu alusel Kerberonile valitsemisteenust alates 2008. a maikuust Arco Ärikeskuse OÜ ning haldusteenust Arco Vara Kinnisvarabüroo AS. Muudatus töö kokkuvõttes kaasa Kerberoni halduse- ja valitsemiskulude vähenemise. Ettevõtte arengu jaoks oluliste otsuste langetamiseks annab oma ala professionaalide juuresolek kahtlemata lisaväärtust ning loob kindlustunnet omandi järelevalve suhtes.

Palgalisi töötajaid OÜ Kerberonil 2008. aastal ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

2009. aasta arengud

2009. aastal OÜ Kerberon ei plaani rentnikele suunatud arendustegevust kinnistul ning seab eesmärgiks pigem olemasolevate äripindade täituvuse tagamise muutunud majanduskeskkonnas.

Veiko Taevere
Juhatuse liige

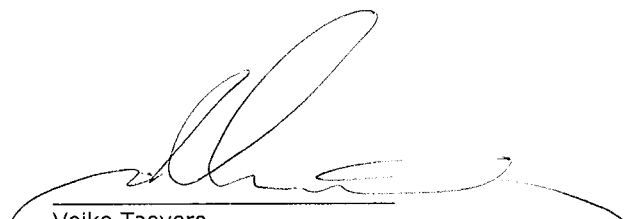


RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 19 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. Kerberon OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.



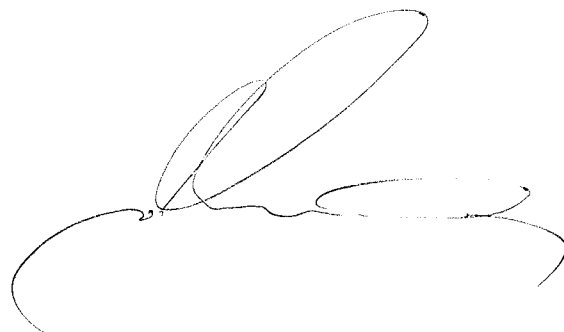
Veiko Taevere
Juhatuse liige

23. veebruar 2009. a

KASUMIARUANNE

kroonides

	Lisad	2008	2007
Müügitulu	2	7 872 876	6 664 402
Müüdnud toodangu kulu	3	-1 303 320	-1 837 307
Brutokasum		6 569 556	4 827 095
Turustuskulud	3		
Õldhalduskulud	3	-576 254	-456 231
Muud äritulud	3	0	229 360
Muud ärikulud	3	-25 151 973	-1 470
Ärikasum		-19 158 671	4 598 754
Finantstulud	5	118 129	414 397
Finantskulud	5	-2 571 281	-1 566 888
Kasum enne tulumaksu		-21 611 823	3 446 263
Aruandeaasta puhaskasum		-21 611 823	3 446 263



BILANSS

kroonides 31. detsembri seisuga

	Lisad	31.12.2008	31.12.2007
VARAD			
<i>Käibevara</i>			
Raha ja pangakontod		17	17
Nõuded	5	5 821 147	7 589 477
Ettemakstud kulud		10 310	10 126
Varud		0	1 994 387
Käibevara kokku		5 831 474	9 594 007
<i>Põhivara</i>			
Kinnisvarainvesteeringud	6	64 558 544	74 645 095
Materiaalne põhivara	8	0	11 395 558
Põhivara kokku		64 558 544	86 040 653
VARAD KOKKU		70 390 018	95 634 660
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
<i>Lühiajalised kohustused</i>			
Laenukohustused	8	2 692 548	2 320 682
Võlad	9	332 347	3 289 095
Ettemaksed	10	332 421	163 200
Lühiajalised kohustused kokku		3 357 316	5 772 977
<i>Pikaajalised kohustused</i>			
Pikaajalised laenukohustused	8	27 207 219	28 424 377
Pikaajalised kohustused kokku		27 207 219	28 424 377
Kohustused kokku		30 564 535	34 197 354
Omakapital			
Osakapital		80 000	80 000
Ülekurss		15 960 000	15 960 000
Kohustuslik reservkapital		8 000	8 000
Jaotamata kasum		23 777 483	45 389 306
Omakapital kokku	11	39 825 483	61 437 306
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		70 390 018	95 634 660

RAHAVOOGUDE ARUANNE

Kroonides

	Lisad	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		-19 158 671	4 598 754
Ärikasumi korrigeerimised ¹		25 150 498	-229 194
Äritegevusega seotud nõuete muutus		1 157 386	-4 029 313
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-2 031 269	3 086 685
Rahavood äritegevusest kokku		5 117 944	3 426 932
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	7	-4 724 863	-10 800 265
Kinnisvarainvesteeringute varade soetus		0	-2 015 901
Kinnisvarainvesteeringute varade müük	6	1 056 474	0
Antud laenude tagasimaksed		4 820 000	5 000 000
Kontsernikonto nõude muutus		-3 476 680	471 859
Saadud intressid		530 042	0
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-1 795 027	-7 344 307
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		1 636 864	7 455 442
Laenude kohustuste tagasimaksed		-2 482 156	-1 919 180
Makstud intressid		-2 477 625	-1 619 241
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-3 322 917	3 917 021
RAHAVOOD KOKKU		0	-354
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses			
		17	371
Raha ja raha ekvivalentide muutus			
		0	-354
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus			
		17	17

¹ÄRIKASUMI KORRIGEERIMISED

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutus (lisa 3)	25 150 498	-229 194
Ärikasumi korrigeerimised kokku	25 150 498	-229 194



OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

kroonides

	Osa- kapital	Ülekurs	Kohustuslik reserv-kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	80 000	15 960 000	8 000	41 943 043	57 991 043
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	3 446 263	3 446 263
Saldo 31.12.2007	80 000	15 960 000	8 000	45 389 306	61 437 306
Aruandeaasta kahjum	0	0	0	-21 611 823	-21 611 823
Saldo 31.12.2008	80 000	15 960 000	8 000	23 777 483	39 825 483

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11.



LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Kerberon OÜ-i raamatupidamise aastaaruanne koostatakse, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglasel väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena.

Kui kinnisvaraobjektil, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on üks hindamistehnikaid diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdisväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske.

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektil olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakontod Ühispangas ja Hansapangas kuuluvad Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldod bilansipäeva seisuga nõude või kohustusena. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool). Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglases väärtuses muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglasest väärtuses kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid. Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglase väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglase väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja -kulude real. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse vähenemise tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse vähenemise korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimaksud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse vähenemisest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasest väärtuses kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtajani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdiseväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Nõuete ja lunastustähtajani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Konsolideerimine

Ettevõtte ei koosta konsolideeritud aruannet, sest 100%-liselt kuulub Eestis registreeritud emaettevõttele Arco Investeeringute AS kes kuulub Arco Vara Gruppi, kes on kohustatud koostama ning avalikustama konsolideerimisgrupi majandusaasta auditeeritud aruande.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmäärke. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma soetusmaksumuses, mis sisaldab soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid: notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehingut tõenäoliselt saanud sõlmida. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteering igal bilansipäeval õiglases väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse atesteeritud hindajate abi. Olulisemate investeeringute puhul võetakse vajaduse korral paralleelsed hinnangud sõltumatutelt kinnisvaraekspertidelt. Õiglase väärtus leitakse peamiselt kas võrreldavate turuhindade meetodi või diskonteeritud rahavoogude analüüsi abil. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

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

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

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse vara, mille maksumus on vähemalt 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta. Varad, mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni ja eeldatav kasulik eluiga üle ühe aasta, esitatakse kuni kasutusele võtmiseni varudes väheväärtusliku inventarina ja kantakse kasutusele võtmise hetkel 100% ulatuses kuluks. Kuludesse kantud väheväärtusliku inventari üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Kulutusteks, mis lülitatakse materiaalse põhivarana kajastatavate kinnisvaraobjektide soetusmaksumusse, loetakse muu hulgas ehituse finantseerimiseks võetud laenukasutuse kulud (intress, lepingutasude amortisatsioon jms).

Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse materiaalse põhivara soetusmaksumusse ehitustegevuse algusest kuni ehitise valmimiseni.

Soetamise järel kajastatakse materiaalet põhivara bilansis jääkväärtuses ehk soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse vähenemisest tulenevad allahindlused.

Kui materiaalse põhivara objekt koosneb selgesti eristatavatest ja erineva eeldatava kasuliku elueaga komponentidest, võetakse komponendid raamatupidamises arvele eraldi varakirjetena. Iga komponendi amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes komponendi eeldatavast kasulikust elueast.

Arvele võetud materiaalse põhivaraga seotud hilisemad väljaminekud, nt mõne varaobjekti osade asendamine, lisatakse varade bilansilisele väärtusele siis, kui on täidetud järgmised kriteeriumid: (a) on tõenäoline, et ettevõtte saab sellest väljaminekust tulevikus majanduslikku kasu, ning (b) väljaminekuga seotud vara soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Selliselt asendatud osad kantakse bilansist välja. Kõik muud põhivaraga seotud väljaminekud esitatakse kulutuste tegemise perioodi kuludes.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kantakse soetusmaksumust lineaarselt kuluks. Iga põhivaraobjekti amortisatsiooninorm määratakse eraldi, lähtudes vara eeldatavast kasulikust elueast.

Põhivara amortiseeritakse hetkeni, kui vara lõppväärtus ületab vara bilansilist jääkmaksumust. Lõppväärtus on summa, mille ettevõtte saaks vara võõrandamisel praegu, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodeid, -norme ja lõppväärtusi vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul. Kui hindamisaluseid muudetakse, võetakse muudatused arvesse edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara bilansilise väärtuse võimalikku vähenemist hinnatakse, kui on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla tema bilansilise väärtuse. Vara väärtuse vähenemise hindamist on kirjeldatud üksikasjalikumalt allpool (vt vara väärtuse vähenemise arvestusprintsip).

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum ja kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Materiaalse põhivara objektid, mis väga tõenäoliselt müüakse lähema 12 kuu jooksul, klassifitseeritakse ümber müügioteel põhivaraks. Müügioteel põhivara kajastatakse bilansis käibevarast ja põhivarast eraldi ning amortiseerimine lõpetatakse. Lähtudes sellest, kumb on väiksem, kajastatakse müügioteel põhivara kas bilansilises jääkmaksumuses või õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval analüüsitakse, kas on ilmnunud asjaolusid, mis viitavad vara kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse. Vajaduse ilmnemise korral või vähemalt kord aastas (kui see on nõutud) hindab ettevõtte vara kaetavat väärtust. Kui vara kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus, hinnatakse vara üksikuna või raha genereeriva üksusena alla kuni kaetava väärtuseni. Lähtudes sellest, kumb on suurem, on kaetavaks väärtuseks kas varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus (ehk kasutusväärtus) või vara õiglase väärtus, millest on maha arvatud müügikulutused. Kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse hinnangulisi rahavooge määraga, mis väljendab hetke turuväärtuse suundumusi ja varaga seotud spetsiifilisi riske. Vara õiglase väärtuse määramisel kasutatakse vajaduse korral sõltumatute ekspertide abi. Vara allahindlus, sh vara kui raha genereeriva üksuse allahindlus, esitatakse kasumiaruandes aruandeperioodi amortisatsioonikulude hulgas.

Kui väärtuse vähenemise põhjus kaob, tühistatakse varem kajastatud allahindlus. Allahindluse asjaolude muutumist analüüsitakse vähemalt kord aastas bilansipäeval. Allahindlusi tühistatakse ja vara väärtust suurendatakse maksimaalselt bilansilise väärtuseni, mis varal oleks kujunenud, kui allahindlust ei oleks tehtud. Vara allahindluse tühistamine kajastatakse kasumiaruandes samal real mis varasem allahindlus. Erandina ei tühistata firmaväärtuse allahindlust.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

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

Tulumaks

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008 on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt väheneb alates 01. jaanuarist 2010. a tulumaksumäär 1% aastas kuni 18/82-ni peale 1. jaanuari 2012. a väljamakstud dividendidelt. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestulike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükatud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 11.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Lisa 2 Müügitulu
 kroonides

Tegevusalad (EMTAK 68201)	2008	2007
Renditulu	7 872 876	6 664 402
Müügitulu tegevusalade lõikes kokku	7 872 876	6 664 402

Kogu Kerberon OÜ müügitulu teeniti Eestis.

Lisa 3 Ärikulud ja muud äritulud
 kroonides

Müüdud toodangu kulu	2008	2007
Ostetud ehitusteenus	0	-1 380 608
Muud kulud	-1 303 320	-456 699
Müüdud toodangu kulu kokku	-1 303 320	-1 837 307

Üldhalduskulud	2008	2007
Büroo tegevuskulud	-82 944	-3 424
Juriidiline teenindus, konsultatsioonikulud	-467 340	-446 007
Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlus	-25 970	0
Muud kulud	0	-6 800
Üldhalduskulud kokku	-576 254	-456 231

Muud äritulud	2008	2007
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	229 194
Muud tulud	0	166
Muud äritulud kokku	0	229 360

Muud ärikulud	2008	2007
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest (lisa 6)	-25 150 498	0
Viivised ja trahvid	-1 475	-1 470
Muud ärikulud kokku	-25 151 973	-1 470

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud
 kroonides

Finantstulud	2008	2007
Intressitulud	118 129	414 397
Finantstulud kokku	118 129	414 397

Finantskulud	2008	2007
Intressikulud	-2 571 281	-1 566 888
Finantskulud kokku	-2 571 281	-1 566 888

Lisa 5 Nõuded ja ettemaksed
 kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu		
Ostjate tasumata summad	1 067 940	201 338
Nõuded ostjate vastu kokku	1 067 940	201 338
Muud lühiajalised nõuded		
Nõuded Arco Vara Grupi ettevõtete vastu (lisa 12)	3 655 003	5 440 322
Muud lühiajalised nõuded kokku	3 655 003	5 440 322
Viitlaekumised		
Käibemaksu ettemaksed ja tagasinõuded	1 097 825	1 947 438
Muud viitlaekumised	379	379
Viitlaekumised kokku	1 098 204	1 947 817
Nõuded kokku	5 821 147	7 589 477

ETTEMAKSTUD KULUD

	31.12.2008	31.12.2007
Tulevaste perioodide kulud	10 310	10 126
Ettemaksed kokku	10 310	10 126

VARUD

	31.12.2008	31.12.2007
Ettemaksed tarnijatele	0	1 994 387
Varud kokku	0	1 994 387

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud
 kroonides

Saldo seisuga 31.12.2006	72 400 000
Soetused	33 456
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast	1 982 445
Kasum / kahjum õiglase väärtuse muutusest	229 194
Saldo seisuga 31.12.2007	74 645 095
Müügid	-1 056 474
Kasum/kahjum õiglase väärtuse muutusest (lisa 3)	-25 150 498
Ümberklassifitseerimised materiaalsest põhivarast (lisa 7)	16 120 421
Saldo seisuga 31.12.2008	64 558 544

Kinnisvarainvesteeringutelt teeniti 2008. aastal renditulu summas 7 872 876 krooni (2007: 6 664 402 krooni). Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevate kulude (sh. remonttööd ja parendused) summa moodustas 2008. a. 1 303 320 krooni (2007: 1 837 308 krooni).

Ettevõtte on võlakohustuste tagamiseks pantinud 2008. aasta lõpu seisuga kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisvaraobjekti bilansilises väärtuses 64 558 544 krooni (2007: 74 645 095 krooni).

Katkestamatutest kasutusrendilepingutest saadavad maksed

	31.12.2008	31.12.2007
kuni 1 aasta	8 119 260	6 643 001
2-5 aastat	21 704 301	17 620 678
Kokku	29 823 561	24 263 679

Lisa 7 Materiaalne põhivara

kroonides

	Lõpetamata ehitis ja ettemaksed	Materiaalne põhivara kokku
<i>Soetusmaksumus 31.12.2006</i>	595 293	595 293
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2006</i>	0	0
Jääkväärtus 31.12.2006	595 293	595 293
Ostud ja parendused	12 782 710	12 782 710
Ümberklassifitseerimised	-1 982 445	-1 982 445
Jääkväärtus 31.12.2007	11 395 558	11 395 558
<i>Soetusmaksumus 31.12.2007</i>	11 395 558	11 395 558
<i>Akumuleeritud amortisatsioon 31.12.2007</i>		0
Ostud ja parendused	4 724 863	4 724 863
Ümberklassifitseerimised ¹	-16 120 421	-16 120 421
Jääkväärtus 31.12.2008	0	0

¹ Vastavalt teostatud töödele klassifitseeriti lõpetamata ehitisest ümber kinnisvarainvesteeringuks summa 16 120 421 (2007: 1 982 445) krooni.

Lisa 8 Laenukohustused

kroonides

Lühiajalised laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil, s.h	2 692 548	2 320 682
Pangalaenud	2 692 548	2 320 682
Lühiajalised laenukohustused kokku	2 692 548	2 320 682

Pikaajalised laenukohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajalised laenukohustused kokku	29 899 767	30 745 059
sh. kohustuste lühiajaline osa	2 692 548	2 320 682
sh. kohustuste pikaajaline osa, s.h	27 207 219	28 424 377
Pangalaenud	27 207 219	28 424 377

Ettevõtte laenukohustused on fikseeritud Eesti kroonides.

Laen SEB Eesti Ühispankast tagasimaksmise tähtajaga 18.03.2012. Laenu intress on muutuv, sõltudes Eesti Panga baasintressist + 1,9% aastas. Laenu tagatiseks on panditud kinnistu Kadaka tee 131 bilansilise väärtusega 64 558 544 krooni (2007: 74 645 095 krooni).

Lisa 9 Võlad kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Võlad tarnijatele	183 358	3 286 328
Muud võlad		
Võlad Arco Vara Grupi ettevõtete ees (lisa 12)	55 333	2 767
Muud võlad kokku	55 333	2 767
Viitvõlad		
Intressivõlad	93 656	0
Viitvõlad kokku	93 656	0
Võlad kokku	332 347	3 289 095

Lisa 10 Ettemaksed kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Muud ettemakstud tulud	332 421	163 200
Ettemaksed kokku	332 421	163 200

Muude ettemakstud tuludena on kajastatud üürnike tagatisrahad.

Lisa 11 Omakapital Kroonides

	31.12.2008	31.12.2007
Lihtaktsiad nominaalväärtuses (tk)	2	2
Osakapital	80 000	80 000
Ülekurss aksia kohta (kroonides)	7 980 000	7 980 000
Ülekurss kokku	15 960 000	15 960 000

POTENTSIAALNE TULUMAKSUKOHUSTUS

	2008	2007
Ettevõtte jaotamata kasum 31.12.2008	23 777 483	45 389 306
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 993 271	9 531 754
Dividendidena on võimalik välja maksta	18 784 212	35 897 552

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksimisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega
kroonides

TEHINGUD ARCO VARA GRUPI ETTEVÕTETEGA

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA:

SALDOD EMAETTEVÕTTEGA:	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised nõuded, s.h	3 655 003	5 425 309
Antud lühiajalised laenud	0	4 820 000
Kontsernikonto nõue	3 655 003	178 623
Intressinõue	0	425 221
Laekumata arved	0	1 465
Lühiajalised kohustused, s.h	38 055	0
Tasumata arved	38 055	0

TEHINGUD EMAETTEVÕTTEGA	2008	2007
Antud laenude tagasimaksed	4 820 000	5 000 000
Saadud intresse	425 221	0
Müügid	34 922	42 827
Ostud	402 647	172 017

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA:

SALDOD SÕSARETTEVÕTETEGA	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised nõuded, s.h	0	15 013
Laekumata arved	0	15 013
Lühiajalised kohustused, s.h	17 278	2 767
Tasumata arved	17 278	2 767

TEHINGUD SÕSARETTEVÕTETEGA	2008	2007
Müügid	0	497 582
Ostud	725 082	1 129 084

TEHINGUD MUUDE SEOTUD OSAPOOLTEGA

TEHINGUD OMANIKEGA:

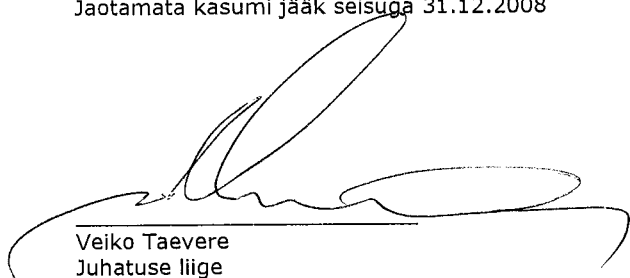
SALDOD OMANIKEGA NING JUHATUSE LIIKMETEGA	31.12.2008	31.12.2007
Lühiajalised kohustused, s.h	0	23 600
Tasumata arved	0	23 600

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Juhatus teeb Kerberon OÜ üldkoosolekule ettepaneku jätta kasum jaotamata.

Jaotamata kasumi jääk seisuga 31.12.2008

23 777 483

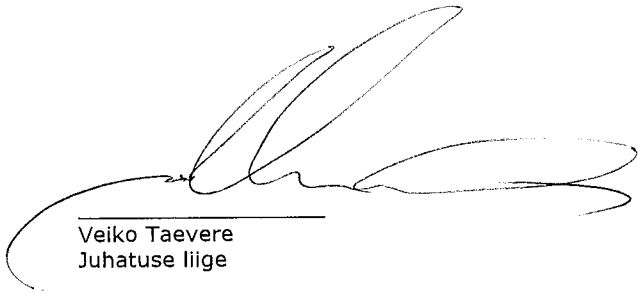


Veiko Taevere
Juhatuse liige

23. veebruar 2009. a

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2008. AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE

Käesolevaga kinnitame Kerberon OÜ 2008. a majandusaasta aruandes toodud andmete õigsust.



Veiko Taevere
Juhatuse liige

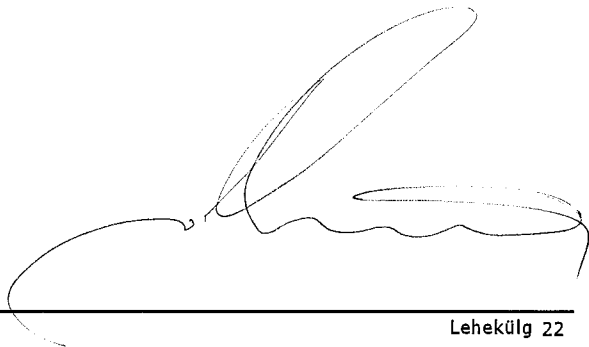
02. märts 2009. a

MÜÜGITULU JAOTUS VASTAVALT EESTI MAJANDUSE TEGEVUSALADE KLASSIFIKAATORORILE (EMTAK)

Ettevõtte 2008 müügitulu jaguneb EMTAK koodide lõikes järgmiselt (kroonides):

Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus – EMTAK kood 68201

7 872 876



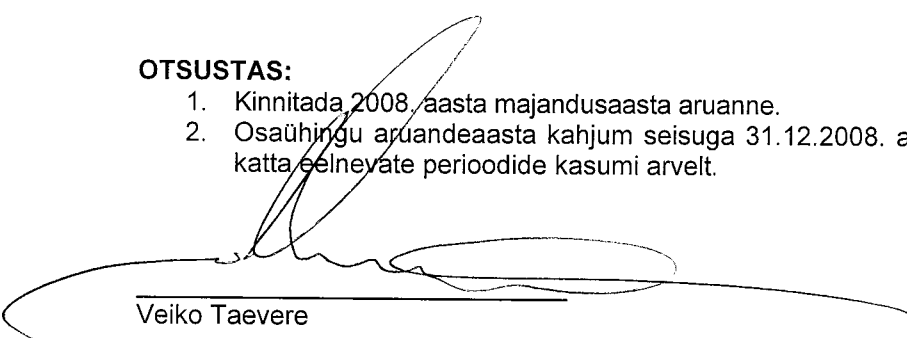
**KERBERON OSAÜHING
OSANIKU OTSUS**

Tallinnas, 11. juuni 2009. a

Kerberon OÜ, registrikood 10820787, asukoht Tallinn, Jõe 2B, osanik Arco Investeeringute AS, registrikood 10225881, asukoht Tallinn, Jõe 2B, kellele kuulub 100% ettevõtte osakapitalist ja mille osa nimiväärtus on 80 000 (kaheksakümmend tuhat) krooni ning kelle esindajana tegutseb juhatuse esimees Veiko Taevere, isikukood 37208250295

OTSUSTAS:

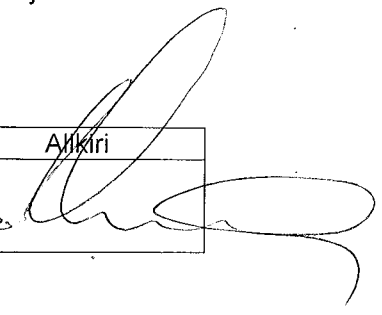
1. Kinnitada 2008. aasta majandusaasta aruanne.
2. Osaühingu aruandeaasta kahjum seisuga 31.12.2008. a summas 21 611 823 krooni katta eelnevate perioodide kasumi arvelt.



Veiko Taevere

11. juuni 2009. a.

KERBERON OÜ OSANIKE NIMEKIRI

Jrk. nr	Nimi/ Registrikood/Asukoht	Esindaja	Hääle arv	Allkiri
1.	Arco Investeeringute AS, registrikood 10225881, Jõe 2B Tallinn	Veiko Taevere	1	

Veiko Taevere
Koosoleku juhataja

