

Tallinna Linnakohus
registri osakond
SISSE TULNUD

19-06-2003

Sin Saare - 18

OÜ KERBERON

2002.A. MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juridiline aadress:	Jõe 2B 10151 Tallinn Eesti vabariik
Äriregistri nr.	10820787
Telefon	37 267 717 70
Faks:	37 267 717 77
Aruandeaasta algus ja lõpp.	01.01.2002 – 31.12.2002
Auditor:	AS PricewaterhouseCoopers

OÜ Kerberon

19-06-2003

Sisukord

ETTEVÕTTE LUHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	8
Rahavoogude aruanne	9
Omakapitali muutuste aruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused	11
Lisa 1 Maksud	13
Lisa 2 Materiaalne põhivara	13
Lisa 3 Lüh- ja pikaajalised võlad	13
Lisa 4 Osakapital	13
Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega	14
Lisa 6 Kasutusrent	14
Lisa 7 Realiseerimise netokaive	15
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	16
MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE	17
Juhatuse allkirjad 2002.a.majandusaasta aruandele	18

19-06-2003

OÜ Kerberon

.....

Ettevõtte lühiseloostus ja kontaktandmed

OÜ Kerberon tegevusalad on tehingud kinnis- ja vallasvaraga, kinnisvara haldamine ja arendus

Juridiline aadress:	Jõe 2B 10151 Tallinn Eesti Vabariik
Arregistri nr.	10820787
Telefon	37 267 717 70
Fax	37 26 7 717 77
Auditor	AS PricewaterhouseCoopers

19 -06- 2003

OÜ Kerberon

TEGEVUSARUANNE

2002.aastal OU Kerberon alustas lao-kontorihoone ehitamist asukohaga Tallinn, Kadaka tee 131. Ehitis peab valmima mais 2003 a.

2003 aastal osutatakse renditecnust jargmistele firmadele AS Ehitustoorust, Õhumeistri OU, Vikkelkaubanduse AS, OU Moralte, AS Industek, Tallinna Linnaehituse AS, AS Harju Ehitus ja OU Prategli Invest.

2002 aastal ettevõttel töotajaid ei olnud.

OU Kerberon juhatus oli 2 liikmeline ja 2002 aastal tootasu ei saanud

OÜ Kerberon

19 -06- 2003

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud OU Kerberoni 2002 a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust

Juhatus kinnitab, et:

- 1 raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud põhimõtted, arvestusmeetodid ja hindamisalused on kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistava nõutetega,
- 2 raamatupidamise aastaaruanne kajastab ettevõtte finantsseisundit ja majandustulemust õigesti ja õiglaselt,
- 3 OU Kerberon on jätkuvalt tegutsev ettevõtte



Juhatus liige
Kaido Saveljev



Juhatus liige
Vladimir Issakov

Tallinn, 30 mai 2003

19-06-2003

ÕÜ Kerberon

Bilanss

(kroonides)

VARAD

Käibevara

	31.12.2002	31.12.2001	Lisa
Raha ja pangakontod	7 382	40 000	
Mitmesugused nõuded			
Nõuded emaettevõttele	214 161	0	5
Muud lühiajalised nõuded	107 879	0	
Mitmesugused nõuded kokku	322 040	0	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 067 797	0	
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud kokku	1 067 797	0	1
Käibevara kokku	1 397 219	40 000	
Põhivara			
Materiaalne põhivara			
Maa ja ehitised	16 000 000	0	
Lõpetamata ehitus	5 932 203	0	
Akumulceritud põhivara kulum	-266 668	0	
Materiaalne põhivara kokku	21 665 535	0	
Põhivara kokku	21 665 535	0	2
VARAD KOKKU	23 062 754	40 000	

OÜ Kerberon

19-06-2003

31.12.2002 31.12.2001

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused

Võlakohustused

Lühiajalised laenud krediidiasutustelt

935 043 0 3

Võlakohustused kokku

935 043 0

Võlad hankijatele

Hankijatele tasumata arved

7 382 0

Võlad hankijatele kokku

7 382 0

Vuitvõlad

Intressivõlad

20 021 0

Vuitvõlad

20 021 0

Lühiajalised kohustused kokku

962 446 0

Pikaajalised kohustused

Pangalaenu

6 215 472 0 3

Pikaajalised kohustused kokku

6 215 472 0

Omakapital

Osakapital

40 000 40 000

Osakapital (registreerimata)

40 000 0 4

Aažio (registreerimata)

15 960 000 0 4

Aruandeaasta kasum (kahjum)

-155 164 0

OMAKAPITAL KOKKU

15 884 836 40 000

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

23 062 754 40 000

OÜ Kerberon

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Kasumiaruanne

19-06-2003

(kroonides)

	2002.a.	2001.a.	Lisa
Realiseerimise netokaive	214162	0	7
Brutokasum	214162	0	
Uldhalduskulud	332 175	0	
Arikahjum	-118 013	0	
Kahjum valuutakursi muutustest	4 402	0	
 Intressikulud	32 749	0	
Finantskulud kokku	37 151	0	
Aruandeaasta kahjum	-155 164	0	

OU Kerberon
Rahavoogude aruanne
(kroonides)

19-06-2003

2002.a. 2001.a. Lisa.

Rahavood äritegevusest			
Puhaskahjum	-155 164	0	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	266 668	0	2
Intressikulud	32 749	0	
Äritegevusega seotud nõuete muutus	-1 389 837	0	
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	7 382	0	
Makstud intressid	-12 728	0	
Kokku rahavood äritegevusest	-1 250 930	0	
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	-5 932 203	0	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 932 203	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 150 515	0	3
Osade emitteerimine	0	40 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	7 150 515	40 000	
 Rahavood kokku	 -32 618	 40 000	
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	 40 000	 0	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-32 618	40 000	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 382	40 000	

19 -06- 2003

OU Kerberon
Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Osakapital (registreerimata)	Aazio (registreerimata)	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.2000	0	0	0	0	0
Emissioon	40 000	0	0	0	40 000
2001 a puhaskasum	0	0	0	0	0
31.12.2001	40 000	0	0	0	40 000
31.12.2001	40 000	0	0	0	0
Emissioon	0	40 000	15 960 000	0	16 000 000
2002 a puhaskahjum	0	0	0	-155 164	-155 164
31.12.2002	40 000	40 000	15 960 000	-155 164	15 844 836

OÜ Kerberon
Raamatupidamise aastaaruande lisad

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

19-06-2003

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OU Kerberon 2002 aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. OU Kerberon kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatele laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 20000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20000 krooni kajastatakse vahevaartusliku inventarina ja kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud vahevaartusliku inventari üle peetakse arvestust bilansivaliselt. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tootest. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

- | | |
|---------------------------|------|
| - Ehitised ja rajatised | 5 % |
| - Muud masinad ja seadmed | 30 % |
| - Muu inventar | 40 % |

Maad ei amortiseerita.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2002 on ümber hinnatud

Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

19-06-2003

Ettevõtte tulumaks

Kuni 31.detsember 2002 maksustatakse vastavalt tulumaksuseadusele (jõustus 1.jaanuaril 2000) ettevõtte poolt residendist füüsilistele isikutele ja mitteresidentidele väljamakstavaid dividende (26/74 netodividendina valjamakstud summalt) Vastavalt alates 1.jaanuarist 2003 kehtima hakkavale seadusemuudatusele maksustatakse tulumaksuga ettevõtte poolt valjamakstavaid dividende olenemata dividendide saajast Maksumaär on 26/74 netodividendina valjamakstud summalt

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks omakapitali väljamaksmisel dividendidena Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse "Eelmiste perioodide jaotamata kasumi" vähendamisenä dividendide väljakuulutamise hetkel.

Alates 1 jaanuarist 2003 väljakuulutatavate dividendide osas hakatakse vastavalt kehtima hakkavale raamatupidamise seaduse muudatusele dividendide tulumaksu kajastama dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna

Seotud osapooled

OU Kerberon aastaaruande koostamisel on loetud osapoolteks:

- a) emaettevõtja;
- b) juhtkonna ning juhatuse liikmeid;
- c) eelpool loetletud isikute lähikondlasi; ja
- d) ettevõtte töötajaid.

Tulude arvestus

Tulu teenuste müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on lainud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusvaarselt maaratav. Intressitulu arvestatakse kassapõhiselt, sest intressi laekumine on ebakindel.

OÜ Kerberon

19-06-2003

Lisa 1 Maksud
(kroonides)

31.12.2002

Maksuliik	Ettemaks
Kaibemaks	1 067 797
Kokku	1 067 797

2002 aastal tekkinud kahjumi tõttu puudub vajadus potentsiaalse tulumaksu kohustuse arvestamiseks

Lisa 2 Materiaalne põhivara
(kroonides)

2002 aastal taendava emissiooniga tehtu mitterahaline sissemakse, mille esemeks oli hoonestusõigus Tallinnas Kadaka tee 131 (vt lisa 4)

	Maa ja ehitised	Lõpetamata ehitus	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	0	0	0
Mitterahaline sissemakse	16 000 000	0	16 000 000
Soetamine	0	5 932 203	5 932 203
Soetusmaksumus 31 12 2002	16 000 000	5 932 203	21 932 203
Akumuleeritud kulum 31 12.2001	0	0	0
Arvestatud kulum	-266 668	0	-266 668
Akumuleeritud kulum 31 12 2002	-266 668	0	-266 668
Jaakmaksumus 31 12 2001	0	0	0
Jaakmaksumus 31 12 2002	15 733 332	5 932 202	21 665 535

OU Kerberon ehitab asukohaga Tallinn, Kadaka tee 131 lao- ja kontorihoonet valjarentamiseks. Ehituse finantseerimiseks võeti pikaajaline laen (vt lisa 3)

Lisa 3 Lühi- ja pikaajalised võlad
(kroonides)

31.12.2002

Laenuandja	Laenu saldo	sh. pika-ajaline osa	sh. lühi-ajaline osa	Intressi-määr	Tagasimakse tahtaeg
Nordea Pank investeerimislaen	7 150 515	6 215 472	935 043	6,3 %	11 08 2012

Investeerimiselaenu tagatiseks on hupoteek hoonestusõigusele (registriosa nr 37306) Tallinnas asukohaga Kadaka tee 131 summas 28 100 000 krooni

OÜ Kerberon

19 -06- 2003

Lisa 4 Osakapital

OU Kerberon põhikirjajargseks minimumkapitali suuruseks on 40 000 krooni ja maksimumkapitali suuruseks 160 000 krooni

2002. aastal toimunud täiendava emissiooni eest nominaalvaartuses 40 000 krooni ulekursiga 15 960 000 krooni tasuti mitterahalise sissemaksega. Sissemakse esemeks oli hoonestusõigus Tallinnas Kadaka tee 131, millise harilikuks vaartuseks oli hinnatud 16 000 000 krooni. Avaldus ettevõtte osakapitali suurendamiseks esitati Äriregistrisse 27.05.2003 a

Lisa 5 Tehingud seotud osapooltega
(kroonides)

Saldod seotud osapooltega

	31.12.2002	31.12.2002
Lühiajalised nõuded		
Arco Investeeringute AS (labi uhise omaniku seotud ettevõtte)	67 879	0
Tallinna Linnachituse AS (emaettevõtte)	214 161	0
Lühiajalised nõuded kokku	282 040	0
Lühiajalised kohustused		
Arco Investeeringute AS	7 382	0
Lühiajalised kohustused kokku	7 382	0

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid.

OU Kerberon osutas 2002.aastal renditeenust Tallinna Linnachituse AS-le 214 161 krooni vaartuses

Lisa 6 Kasutusrent
(kroonides)

OU Kerberon rendib kasutusrendi tingimustel välja jargmist vara

	Maa ja ehitised	
	2002 a	2001 a
Kasutusrendile anud vara soetusmaksumus	16 000 000	0
Kasutusrendile antud vara akumulieeritud kulum	266 668	0
Kasutusrendi tulu 2002.aastal	214 161	0

OÜ Kerberon

19 -06- 2003

Lisa 7

Realiseerimise netokäive
(kroonides)

OÜ Kerberon annab rendile lao-ja kontoripindasid ning 2002 aastal saadi renditulu 214 161 krooni (2001 0 krooni)



AS PricewaterhouseCoopers
Pärnu mnt 9 -06- 2003
10141 Tallinn
www.pwc.com/ee/
www.pwc.ee

~~Telefon (06) 111 800~~
Faks (0) 6 141 900

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS

OU Kerberon osanikule

Oleme auditeerinud OU Kerberon (ettevõtte) 31. detsembril 2002 lõppenud aasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekulgedel 5-15 ja mille eest vastutab ettevõtte juhtkond. Meie kohustus on avaldada auditi tulemustele tuginedes arvamusi nimetatud raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, ehkki meie töö ulatus oli piiratud vastavalt alltoodule. Nimetatud standardid nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks põhjendatud kindlustundega otsustada, kas raamatupidamise aastaaruanne on koostatud olulises osas korrektselt. Auditi kaigus kontrollitakse valjavõtteliselt tõendusmaterjale, millel põhineb raamatupidamise aastaaruandes esitatud informatsioon. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Usume, et audit annab meile põhjendatud aluse arvamuse avaldamiseks.

Me ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2001, kuna meid maاراتi ettevõtte auditoriteks pärast seda kuupaeva. Meie poolt kasutatavad praktilised auditi protseduurid ei võimaldanud meil saada piisavat kinnitust nimetatud kuupaeva bilansi saldode kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2001 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsembril 2002 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Meie arvates, välja arvatud võimalike paranduste mõju aastaaruandele, mis oleksid võinud osutada vajalikuks, kui me oleksime saanud piisava tõendusmaterjali eelmises lõigus kirjeldatud asjaolude kohta, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2002 ja 2002. aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega.

Urmas Kaarlep
AS PricewaterhouseCoopers

Ago Vilu
Vannutatud auditor

6. juuni 2003

OÜ Kerberon

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

19-06-2003

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ARUANNE

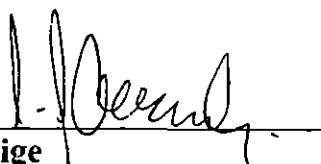
OÜ Kerberon juhatus teeb ainsuotnikule ettepaneku kanda 2002 aasta puhaskahjum summas 155 164 krooni eelmiste perioodide jaotamata kahjumisse

19 -06- 2003

OÜ Kerberon

Juhatusel allkirjad 2002. majandusaasta aruandele

OÜ Kerberon 2002. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud ainsuse poolt
... otsusega, allkirjastamine .. 20. mai 2003, a.



Juhatuseliige
Kaido Saveljev



Juhatuseliige
Vladimir Issakov