

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänavatalu nimi, Jõe 2B

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10151

telefon: +372 6144666

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	12
Lisa 7 Laenukohustused	13
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 9 Osakapital	14
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	15
Lisa 14 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 15 Seotud osapooled	15
Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva	16

Tegevusaruanne

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

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 väljarendamisele ning haldamisele.

Kerberon OÜ müügitulu moodustas 2011. aastal **416 968** eurot, mis oli ligikaudu 1% suurem kui 2010. aastal (414 758 eurot). Uued hinnakokkulepped on reeglina sõlmitud jooksvalt 12 –kuulises perioodis, kuid nende kehtivuse algus ja lõpp jagunevad erinevalt kalendriaastas. Majandusaasta brutokasumiks kujunes **338 340** euri. Ettevõtte bilansimaht 31. detsembri seisuga oli 5,5 miljonit euri. Kinnistul asuvate rajatiste parendamisse ja rekonstrueerimisse tehtavad investeeringud tehti peamiselt territooriumil asetsevate väljarenditud laoplateide korrastamiseks. Need jätkuvad ka veel 2012 aasta esimeses pooles.

OÜ Kerberoni tegevust 2011. aastal jääb iseloomustama renditasemetest stabiliseerumisest tulenevalt uute hinnakokkulepete sõlmimine olemasolevate rentnikega ning vakantsetele pindadele uute rentnike leidmine. Uuteks rentnikeks asusid OÜ-d Väike Vanker ning Hippo Peoples. Emaettevõtte majandustegevuse huvides suurendati Kerberonis likviidsust veelgi SEB pangalaenu refinantseerimisega BIG panka olemasolevast laenujäägist kõrgemal tasemel. Endiselt tegeleti kontserni likviidsuse huvides hoonestusõigusele sobivate ostjate leidmisega. Kuid kuna potentsiaalsete huviliste ostupakkumised hoonestusõiguse ostuks OÜ-lt Kerberon jäid 2011 aastal üldjoontes enam kui 25% alla professionaalsete hindajate poolt hinnatud Kadaka tee 131 rendiobjektide turuväärtusele, siis tehingut ei sündinud.

Bilansipäevajärgse olulise tehinguna sõlmis 23.02.2012 OÜ Kerberon Tallinnas Kadaka tee 131 hoonestusõiguse võõrandamise lepingu AS-ga Astro Holding. Tehingu summa oli 3 400 000 eurot, mis tasuti ostja poolt võõrandamise tehingu toimumisel. Tehingu tulemusel tasaarveldati Kerberon OÜ klientide poolt tasutud tagatisrahad summas 30 128 eurot ning maksti tagasi BIG Pank'ist võetud laen koos tasudega ennetähtaegselt tasumiselt summas 2 229 822 eurot. Hoonestusõiguse võõrandamisega läksid üle ka OÜ Kerberon ja rentnike vahel sõlmitud kokkulepped AS-le Astro Holding.

Pärast eelpoolnimetatud tehingut on OÜ Kerberon tegevussuund muutunud. Ettevõtte loodab jätkata peale varade restruktureerimist kinnisvara arendustegevusele suunatud majandustegevusega kontsernis lähiaastail.

Personal

Kerberon OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Ettevõtte tegevuseks vajalik kompetents ostetakse turutingimustel sisse. 2011. aastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Finantsnäitajad:

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2011	2010
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	0,6	2,0
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,6	0,7
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	1,5	1,9
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	0,5	0,6
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvamad)	0	0,1
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvamad)	0	01
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,1	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1	1	
Nõuded ja ettemaksed	1 414 173	536 869	2
Kokku käibevara	1 414 174	536 870	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	14 330	19 454	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 065 000	4 065 000	5
Kokku põhivara	4 079 330	4 084 454	
Kokku varad	5 493 504	4 621 324	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 200 000	214 217	7
Võlad ja ettemaksed	50 878	58 418	8
Kokku lühiajalised kohustused	2 250 878	272 635	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	1 308 702	7
Kokku pikaajalised kohustused	0	1 308 702	
Kokku kohustused	2 250 878	1 581 337	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 113	5 113	9
Ülekurss	1 020 030	1 020 030	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 014 333	1 753 612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 639	260 721	
Kokku omakapital	3 242 626	3 039 987	
Kokku kohustused ja omakapital	5 493 504	4 621 324	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	416 968	414 758	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-78 628	-68 297	12
Brutokasum (-kahjum)	338 340	346 461	
Turustuskulud	-377	0	
Üldhalduskulud	-25 434	-18 791	13
Muud äritulud	0	7 101	11
Muud ärikulud	-100	0	
Ärikasum (kahjum)	312 429	334 771	
Finantstulud ja -kulud	-109 790	-74 050	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	202 639	260 721	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 639	260 721	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	312 429	334 771	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	-7 101	11
Kokku korrigeerimised	0	-7 101	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-4 120	-38 652	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-5 064	511	
Kokku rahavood äritegevusest	303 245	289 529	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-592 518	-5 779	2
Laekunud intressid	638	0	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	5 124	-3 142	5
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-586 756	-8 921	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	537 584	0	
Saadud laenude tagasimaksed	-158 700	-206 265	
Makstud intressid	-95 373	-73 951	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	283 511	-280 216	
Kokku rahavood	0	392	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	0	392	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-392	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1	1	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	5 113	1 020 030	511	1 753 612	2 779 266
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	260 721	260 721
31.12.2010	5 113	1 020 030	511	2 014 333	3 039 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	202 639	202 639
31.12.2011	5 113	1 020 030	511	2 216 972	3 242 626

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

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.

Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestab Eesti Vabariigi raamatupidamise seadus ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes.

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.

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. Hindamisel kasutatakse välist eksperti.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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 kaasnevatid tehingukulud.

Börsil noteeritud väärtpaberite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaberite puhul leitakse õiglane 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.

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 korrigeeritud soetusmaksumuses, mis on arvutatud sisemise intressimäära kaudu. Korrigeeritud 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 nüüdsväärtust, 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.

Raha

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 SEB-s ja Swedbankas kuuluvad Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääb on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldot 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.

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 kasutuseesmärgi. 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 iga bilansipäeval õiglasest 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. Õiglane 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 õiglane 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.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (eelkõige võlad tarnijatele ja võetud laenud) 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 õiglases 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 õiglases 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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2010 on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. 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 9. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

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 kinnisvaraobjektile 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. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuste, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või 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 akumuleerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondi emissiooni teel.

Sündmused pärast bilansipäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2011 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	67 964	63 692	
Ostjatelt laekumata arved	67 964	63 692	
Muud nõuded	1 359 716	491 658	
Laenunõuded	1 064 723	472 204	15
Intressinõuded	804	0	15
Muud nõuded	279 859	0	
Muud pikaajalised nõuded	14 330	19 454	
Tulevaste perioodide kulud	823	973	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 428 503	556 323	

Seisuga 31.12.2011 olid pikaajalised nõuded 14 330 eurot (31.12.2010: 19 454 eurot), mis sisaldavad rentniku soovil tehtud kulutusi lisaseadmetele.

Rentnik tasub igakuiste maksetena kuni summa täieliku tasumiseni 01.11.2014.a.

Muudes nõuetes on kajastatud emaettevõtte lühiajalist kohustust, mis tuleneb grupi laenude refinantseerimisest.

Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Ostjatelt laekumata arved	67 964	63 692
Kokku nõuded ostjate vastu	67 964	63 692

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	6 040	0	3 770
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 040	0	3 770

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	4 057 899
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 101
31.12.2010	4 065 000
31.12.2011	4 065 000

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	416 968	414 758
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-4 421	-5 233

Lisa 6 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	416 968	414 758
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	73 609	461 079
1-5 aasta jooksul	0	1 844 318
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	4 065 000	4 065 000
Kokku	4 065 000	4 065 000

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	2 200 000	2 200 000			8% tagastamata krediidisummalt aastas	EUR	16.04.2012
Lühiajalised laenud kokku	2 200 000	2 200 000					
Laenukohustused kokku	2 200 000	2 200 000					
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Pangalaen	214 217	214 217			3,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	18.03.2012
Lühiajalised laenud kokku	214 217	214 217					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	1 308 702	0	1 308 702	0	3,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	18.03.2012
Pikaajalised laenud kokku	1 308 702	0	1 308 702	0			
Laenukohustused kokku	1 522 919	214 217	1 308 702	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Ehitised	4 065 000	4 065 000
Kokku	4 065 000	4 065 000

Laenu tagatiseks on panditud kinnistu Kadaka tee 131.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	14 970	23 392	
Maksuvõlad	6 040	3 770	4
Muud võlad	0	2 477	
Intressivõlad	0	2 477	
Saadud ettemaksed	29 868	28 779	
Kokku võlad ja ettemaksed	50 878	58 418	

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	5 113	5 113
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	416 968	414 758
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	416 968	414 758
Kokku müügitulu	416 968	414 758
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	416 968	414 758
Kokku müügitulu	416 968	414 758

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	7 101	5
Kokku muud äritulud	0	7 101	

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Muud	-78 628	-68 297
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-78 628	-68 297

Muud kulud sisaldavad hoonestusõiguse tasusid, maamaksu ja kinnisvara hooldus- ning halduskulusid.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	-8 094	-2 040
Muud	-17 340	-16 751
Kokku üldhalduskulud	-25 434	-18 791

Üldhalduskulude rida "Muud" sisaldab juriidilise teeninduse ning konsultatsioonide kulu.

Lisa 14 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	1 443	0
Muud intressitulud	1 443	0
Intressikulud	-95 833	-73 658
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-392
Muud finantstulud ja -kulud	-15 400	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-109 790	-74 050

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	Arco Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustustlase emaattevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 065 527	226	472 204	1 555

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 356		28 763	0

Nõue 1 065 527 eurot sisaldab kontsernikonto ning selle intressinõuet Arco Vara AS vastu. Intressitulu 2011.a. oli 1443 eurot. 2010.a. intressi ei arvestatud.

Ostud summas 40 356 euri koosneb Arco Vara Kinnisvarabüroolt ostetud haldusteenusest ning Arco Vara AS juhtimisteenustest.

Lisa 16 Sündmused pärast bilansipäeva

23.02.2012 sõlmis OÜ Kerberon Tallinnas Kadaka tee 131 hoonestusõiguse võõrandamise lepingu AS-ga Astro Holding. Tehingu summa oli 3 400 000 eurot, mis tasuti ostja poolt võõrandamise tehingu toimumisel. Tehingu tulemusel tasaaarveldati Kerberon OÜ klientide poolt tasutud tagatisrahad summas 30 128 eurot ning maksti tagasi pangalaen koos tasudega ennetähtaegselt tasumiselt summas 2 229 822 eurot. Hoonestusõiguse võõrandamisega läksid üle ka OÜ Kerberon ja rentnike vahel sõlmitud kokkulepped AS-le Astro Holding.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	05.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Kerberon osanikule

Oleme auditeerinud OÜ Kerberon raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 16, on lisatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab lisatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kerberon finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Eero Kaup

Vandeaudiitori number 459

KPMG Baltics OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 17

Narva mnt 5 Tallinn

05.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EERO KAUP	Vandeaudiitor	05.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 014 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 639
Kokku	2 216 972

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 014 333
Aruandeaasta kasum (kahjum)	202 639
Kokku	2 216 972

Aruandeperioodi kasum jätta jaotamata ning lisada eelmiste perioodide jaotamata kasumiks

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	416968	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Investeeringute Aktsiaselts	10225881		5112 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144666
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee