

(period 01.01. – 31.12.2003)

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Tallinna Linnakohus
Registriasakond
SISSE TULNUD
26.05.2004

MAJANDUSAASTA ARUANNE

OÜ KERBERON

Majandusaasta algus:	1. jaanuar 2003.a.
Majandusaasta lõpp:	31. detsember 2003.a.
Registrikood:	10820787
Aadress:	Jõe 2b 10151 Tallinn Eesti Vabariik
Telefon:	+372 6 771 770
Faks:	+372 6 771 777
E-mail:	tle@tle.ee
Põhitegevused:	- tehingud kinnis- ja vallasvaraga; - kinnisvara haldamine ja arendus.
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	- audiitori järeldusotsus; - majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek;


Juhatuse liige

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

26-05-2004

SISUKORD

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Kasumiaruanne	4
Bilanss	5
Omakapitali muutuste aruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	8
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused	11
Lisa 3 Müügitulu	12
Lisa 4 Finantstulud ja kulud	12
Lisa 5 Nõuded ostjate vastu	12
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Ettemaksed	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Lühiajalised võlakohustused	14
Lisa 11 Muud lühiajalised võlad	14
Lisa 12 Viitvõlad	14
Lisa 13 Pikaajalised võlakohustused	15
Lisa 14 Laenude tagatised	15
Lisa 15 Omakapital	15
Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega	16
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	17
JUHATUSE ALLKIRJAD 2003 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	18


Juhatuse liige

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Tallinna Linnavalitsus
Kinnisvara osakond
SISSITULNUD

26.05.2004

JUHATUSE TEGEVUSARUANNE

2003.aastal ehitas OÜ Kerberon asukohaga Tallinn, Kadaka tee 131 lao-kontorihoone ja rekonstrueeris garaazi sõidukite ülevaatuspunktiks ja käsipesulaks. 2003.aastal alustati autoosade kaupluse ehitamist ning see peab valmima veebruaris 2004.a.

2003.aastal osutati renditeenust ja kinnisvara haldamise teenust järgmistele ettevõtetele:

AS Ehitustööriist, Õhumeistri OÜ, Vikkelkaubanduse AS; Tallinna Linnaehituse AS, OÜ Moralte, AS Industek ja OÜ Prategli Invest.

2003.aastal ettevõttel töötajaid ei olnud.

OÜ Kerberon juhatuses on üks liige. 2003.aastal juhatuse liikmele tasu ei makstud.


Juhatusel liige

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Tallinna linnakohtus
Registriesakond
SISSE TULNUD

26.05.2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

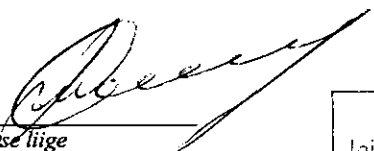
Kasumiaruanne

Kroonides, aasta kohta

Skeem 2

	2003. a	2002. a	Lisad
Müügitulu	3 789 424	214 162	3
Müüdud teenuste kulu	-1 760 968	-266 668	3
Brutokasum	2 028 456	-52 506	
Üldhalduskulud	-1 155 026	-65 507	3
Muud ärikulud	-26 948	-4 402	3
Ärikasum (-kahjum)	846 482	-122 415	
Finantstulud ja -kulud	-738 485	-32 749	4
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	107 997	-155 164	
Aruandeaasta puhaskasum (kahjum)	107 997	-155 164	

Juhatusel liige



Ini.	E. M. J.
Intsimeetori poolt kontrollitud	
Intsimeetori allkiri	Kül
Kuupäev/date	05.03.04
E-Audit AS, Tartu	

27.05.2004

Bilanss

Kroonides

	31.12.2003	31.12.2002*	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	271 160	7 382	
Nõuded ostjate vastu	117 884	0	5
Muud nõuded	14 266	322 040	6
Ettemaksed	127 060	1 067 797	7
Käibevara kokku	530 370	1 397 219	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	29 762 697	15 733 332	8
Materiaalne põhivara	787 745	5 932 203	9
Põhivara kokku	30 550 442	21 665 535	
VARAD KOKKU	31 080 812	23 062 754	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	1 857 882	935 043	10
Ostjate ettemaksed kaupade ja teenuste eest	128 000	0	
Võlad tarnijatele	73 135	0	
Muud lühiajalised võlad	815 190	7 382	11,16
Viitvõlad	33 613	20 021	12
Lühiajalised kohustused kokku	2 907 820	962 446	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	12 180 159	6 215 472	13
Pikaajalised kohustused kokku	12 180 159	6 215 472	
Kohustused kokku	15 087 979	7 177 918	
Omakapital			
Osakapital	80 000	40 000	15
Osakapital registreerimata	0	40 000	
Ülekurss	15 960 000	15 960 000	15
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	-155 164	0	
Aruandeaasta kasum (-kahjum)	107 997	-155 164	
Omakapital kokku	15 992 833	15 884 836	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	31 080 812	23 062 754	

* võrdlusandmed 31.12.2002. a kohta on esitatud korrigeeritud kujul (vt. lisa 2).

Juhatuselige

Initiaali/peetud ainult identifikatsiooniks
 Initiaali/initials ELV
 Kuupäev/date 05.09.04
 E-Audit AS, Tartu

28.05.2004

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Omakapitali muutuste aruanne

Kroonides 31. detsembri seisuga

	Osakapital	Ülekurs (registreeritud)	Osakapital (registree-rimata)	Ülekurs (registree-rimata)	Jaotamata kasum	Omakapital kokku
31.12.2001. a	40 000	0	0	0	0	40 000
Emissioon	0	0	40 000	15 960 000	0	16 000 000
Aruandeaasta puhaskahjum	0	0	0	0	-155 164	-155 164
31.12.2002. a	40 000	0	40 000	15 960 000	-155 164	15 884 836
Emissioon	40 000	15 960 000	-40 000	-15 960 000	0	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	0	0	107 997	107 997
31.12.2003. a	80 000	15 960 000	0	0	-47 167	15 992 833

Juhatus liige

Initials: _____
Initials for the purpose of identification: LM
Initials/initials: LM
Kuupäev/date: 05.02.04
E-Audit AS, Tartu

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

25-05-2004

Rahavoogude aruanne

Kroonides, aasta kohta

	2003. a	2002. a	Lisad
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum	846 482	-122 415	
Ärikasumi korrigeerimised ¹	1 106 824	266 668	9
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	1 130 627	-1 389 837	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	927 987	7 382	
Rahavood äritegevusest kokku	4 011 920	-1 238 202	
 Rahavood investeerimistegevusest			
Põhivara soetus	-9 991 731	-5 932 203	9
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-9 991 731	-5 932 203	
 Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 968 285	7 150 515	11,13
Laenude tagasimaksed	-1 000 759	0	
Makstud intressid	-723 937	-12 728	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	6 243 589	7 137 787	
 RAHAVOOD KOKKU	263 778	-32 618	
 Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 382	40 000	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	263 778	-32 619	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	271 160	7 382	
 Raha ja raha ekvivalendid	31.12.2003.a	31.12.2002.a	
Raha ja pangakontod	271 160	7 382	
Raha ja raha ekvivalendid kokku	271 160	7 382	

¹ ärikasumi korrigeerimised sisaldavad põhivara amortisatsiooni.

Juhataja liige



Intsellektuaalne	
Initialled for the purpose of	
Initialled/initials	<i>KM</i>
Kuupäev/date	05.03.04
E-Audit AS, Tartu	

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Tallinna linnakohtus
Registrikeskond
SISSE TULNUD

26.05.2004

LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

OÜ Kerberon raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kroonides.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha ja raha ekvivalendid

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

Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Juhatusel liige



Initialled for the purpose of identification
Initsiaalid/ initials K4
Kuupäev/date 05.03.04
E-Audit AS, Tartu

28.05.2004

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla, juhul kui on tõenäoline, et nende kaetav väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- ③ “muud tegevuskulud” [“üldhalduskulud”] - nõuded ostjate vastu ja muud äritegevusega seotud nõuded;
- ③ “finantstulud ja -kulud (lisas 4 real “muud finantstulud ja -kulud”) – lühiajalised investeerimistegevusega seotud nõuded;
- ③ “finantstulud ja -kulud (lisas 4 real “finantstulud ja -kulud muudelt pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt”) – pikaajalised investeerimistegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansiväliste varadena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse renditulu teenimise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvara edasisel kajastamisel lähtutakse soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarsel meetodil, lähtudes konkreetse vara kasulikust elueast, milleks on ettevõtte hinnangul 20-30 aastat.

Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 20 000 kroonist ja kasuliku tööeaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 20 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudena) ja vara kasutusele võtmise hetkel kantakse 100%-liselt kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Juhatuselgi

Initiaalsid	_____
Initiaalsid - eesmärgi	_____
Initiaalsid - eesmärgi	_____
Kuupäev/date	05.03.04
E-Audit AS, Tartu	_____

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Tallinna Linnakohtus
Registriosakond
SISSE TULNUD
26.05.2004

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

§ Ehitised ja rajatised	5 %
§ Masinad ja seadmed	30 %
§ Muu inventar	40 %

Juhul, kui teatud materiaalse põhivara kaetav väärtus on langenud alla tema bilansilise väärtuse, siis hinnatakse see vara alla kuni kaetava väärtuseni, milleks on kas sellest varast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdisväärtus või selle vara neto müügihind, olenevalt kumb on kõrgem. Vara neto müügihinna määramisel kasutatakse ettevõtteväliste ekspertide abi. Allahindlus kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus".

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "Finantstulud ja -kulud" (lisas 4 real "intressikulu").

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende ja teatud liiki väljamakseid ning kulusid, mis on ära toodud tulumaksuseaduses. Maksumääraks on 26/74. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule teeb ettevõtte iga aasta puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte aktsiakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks.


Juhatusel/Inge

Ints:	26/74
Initialled for the purpose of identification:	
Intsiaali/Intiaals	K.4
Kuupäev/date	05.03.04
E-Audit AS, Tartu	

Rendiarvestus

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Lisa 2 Arvestuspõhimõtete ja informatsiooni esitusviisi muudatused

2003.a on seoses uue raamatupidamise seaduse ja seda täiendavate Raamatupidamise Toimkonna uute juhendite (edaspidi RTJ) jõustumisega muudetud järgmist arvestuspõhimõtet.

Tulude ja kulude kajastamine

2002.a kajastati ettevõtte põhivara amortisatsiooni kasumiaruande real "üldhalduskulud". Lähtudes uuest RTJ 2 "Nõuded informatsiooni esitusviisile raamatupidamise aastaaruandes" tuleb põhivara amortisatsioon esitada real "müüdud teenuste kulud".

Kirjeldatud muutuse tulemusena on kasumiaruande võrdlusandmeid korrigeeritud alljärgnevalt:

	2002.a esialgne	Korrigeerimine	2002.a korrigeeritud
Müüdud teenuste kulud	0	-266 668	-266 668
Üldhalduskulud	-332 175	+266 668	-65 507

Kinnisvarainvesteeringud

2002.a. raamatupidamise aastaaruandes kajastati kinnisvarainvesteeringuid materiaalse põhivarana.

Vastavalt uue RTJ 6 "Kinnisvarainvesteeringud" nõuetele on 2003.a aruandes kinnisvara – investeeringud kajastatud bilansis eraldi real.

Kirjeldatud muutuse tulemusena on bilansi võrdlusandmeid korrigeeritud alljärgnevalt:

	31.12.2002.a esialgne	Korrigeerimine	31.12.2002.a korrigeeritud
Kinnisvarainvesteeringud	0	+15 733 332	15 733 332
Materiaalne põhivara	16 000 000	-16 000 000	0
Akumuleeritud amortisatsioon	-266 668	+266 668	0
Materiaalne põhivara kokku	15 733 332	-15 733 332	0



Juhatus liige

Initialled for the purpose of identification.
Initsiaalid/initials KL
Kuupäev/date 05.03.04
E-Audit AS, Tartu

26.05.2004

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 3 Müügitulu

OÜ Kerberon neto müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgmiselt.

Tegevusalad	2003. a	2002. a
Rent	3 789 424	214 162
Kokku	3 789 424	214 162

Kogu käive on toimunud Eestis.

Müüdud teenuste kulu

	2003. a	2002. a
Ostuteenused	-654 144	0
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-1 106 824	-266 668
Müüdud teenuste kulu kokku	-1 760 968	-266 668

Üldhalduskulud

	2003. a	2002. a
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-699 300	0
Muud kulud	-455 726	-65 507
Müüdud toodangu kulu kokku	-1 155 026	-65 507

Muud ärikulud

	2003. a	2002. a
Kahjum valuutakursi muutustest	-26 092	-4 402
Viivised ja trahvid	-856	0
Muud ärikulud kokku	-26 948	-4 402

Lisa 4 Finantstulud ja -kulud

	2003. a	2002. a
Intressikulu	-738 485	-32 749
Finantstulud ja -kulud kokku	-738 485	-32 749

Lisa 5 Nõuded ostjate vastu

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Ostjate tasumata summad	117 884	0
Nõuded ostjate vastu kokku	117 884	0

Juhataja liige

Kontrollitud
 Verified for the purpose of identification
 Initsiaalid/initials AS
 Kuupäev/date 05.03.04
 E-Audit AS, Tartu

26.05.2004

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 6 Muud nõuded

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	14 266	282 040
Muud lühiajalised nõuded	0	40 000
Muud nõuded kokku	14 266	322 040

Lisa 7 Ettemaksed

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Käibemaks	112 782	1 067 797
Käibemaksu intress	829	0
Tulevaste perioodide kulud	13 449	0
Ettemaksed kokku	127 060	1 067 797

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2002.a.	0
Ümberklassifitseerimine põhivarast *:	
Soetusmaksumus	16 000 000
Akumuleeritud kulum	-266 668
Ümberklassifitseerimine põhivarast jääkmaksumuses	15 733 332
Saldo 01.01.2003	15 733 332
Amortisatsioonikulu	-1 106 824
Ümberklassifitseerimised	15 136 189
Kinnisvarainvesteeringud seisuga 31.12.2003.a	29 762 697

*Seisuga 1.jaanuar 2003 klassifitseeriti materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuteks maa hoonestusõigus ja hooned. Seisuga 31.12.2003.a. soetusmaksumuse meetodi rakendamisel kajastatud kinnisvarainvesteeringute väärtus on ligilähedane õiglasele väärtusele. Vaata arvestuspõhimõtte kohta ka lisa 2

Kinnisvarainvesteeringult teenis ettevõtte renditulu 3 789 424 krooni (2002.a:214 161 krooni) Ning nende haldamisega otseselt kaasnenud kulud olid 654 144 krooni (2002.a: 0)

Juhatise liige

Kontrollis Prepared for the purpose of audit Initsiaalid/initials <u>ES</u> Kuupäev/date <u>05.03.04</u> E-Audit AS, Tartu
--

215-05-2004

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Lõpetamata ehitus	Materiaalne põhivara kokku
Jääkväärtus 31.12.2002. a	5 932 203	5 932 203
Ostud	9 991 731	9 991 731
Ümberklassifitseerimised	-15 136 189	-15 136 189
Jääkväärtus 31.12.2003. a	787 745	787 745
Soetusmaksumus 31.12.2002. a	5 932 203	5 932 203
Jääkväärtus 31.12.2002. a	5 932 203	5 932 203
Soetusmaksumus 31.12.2003. a	787 745	787 745
Jääkväärtus 31.12.2003. a	787 745	787 745

Lisa 10 Lühiajalised võlakohustused

Võlakohustused	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil (vt. lisa 13)	1 857 882	935 043
Võlakohustused kokku	1 857 882	935 043

Lisa 11 Muud lühiajalised võlad

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Võlad emattevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele (vt. lisa 16)	815 190	7 382
Muud lühiajalised võlad kokku	815 190	7 382

Lisa 12 Viitvõlad

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Intressivõlad	33 314	20 021
Muud viitvõlad	299	0
Viitvõlad kokku	33 613	20 021

Juhatusel liige

Initialled should be used for identification only
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid niisilks
Kuupäev/date 05.03.04
E-Audit AS, Tartu

26-05-2004

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Lisa 13 Pikaajalised võlakohustused

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Pikaajalised võlakohustused kokku	14 038 041	7 150 515
sh. kohustuste lühiajaline osa (vt. lisa 9)	1 857 882	935 043
sh. kohustuste pikaajaline osa	12 180 159	6 215 472

Pikaajalised laenud koosnevad 31.12.2003. a seisuga järgmistest kohustustest:

- ③ pangalaenude (3 laenu) pikaajaline osa summas 12 180 159 krooni. Lühiajaline osa summas 1 857 882 krooni on kajastatud bilansis lühiajaliste kohustuste real "võlakohustused". Pangalaenude tagasimakse tähtaeg on ühe laenu puhul 2012. a ja teise puhul 2013. a ja intressimäär on EURIBOR+3 % ning kolmanda puhul 2008.a ja intressimäär EURIBOR +3 %. Kõik laenud on fikseeritud EUR-des.
 2003. a saadi pikaajalist pangalaenu summas 7 888 285 krooni ning maksti tagasi 1 000 759 krooni.

OÜ Kerberon hoonestab kinnistul Tallinn, Kadaka tee 131. Nimetatud kinnistu hoonestusõigus kestab 49 aastat tähtajaga 2050.a. Hoonestaja maksab omanikule hoonestusõiguse eest tasu 89 848 krooni aastas. Tasu hoonestusõiguse eest on kasumiaruandes kajastatud üldhalduskuludes.

Lisa 14 Laenude tagatised

OÜ Kerberon poolt saadud laenude tagatiseks on hüpoteek hoonestusõigusele asukohaga Kadaka tee 131, Tallinn .

Lisa 15 Omakapital

Seisuga 31.12.2003. a on osakapitali suurus 80 000 krooni ja põhikirja kohaselt on lubatud maksumumkapitaliks 160 000 krooni. 2002.aastal toimunud täiendava emissiooni eest nominaalväärtuses 40 000 krooni ülekursiga 15 960 000 krooni tasuti mitterahalise sissemaksega. Sissemakse esemeks oli hoonestusõigus Tallinnas Kadaka tee 131, millise õiglaseks väärtuseks oli hinnatud 16 000 000 krooni.

Juhatusel liige

Intsidi...	Intsidi...
Intsidi...	Intsidi...
Intsidi...	Intsidi...
Kuupäev	05.03.04
E-Audit AS, Tartu	

Lisa 16 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kerberon on ostnud ja müünud teenuseid ärgmistelt(-le) seotud osapooltelt(-le):

Müügid	2003. a	2002. a
Tallinna Linnaehituse AS (sõsarettevõtja)	642 230	214 161
Ostud	2003. a	2002. a
Tallinna Linnaehituse AS (sõsarettevõtja)	3 859 351	0
OÜ ISA Group (seotud läbi ühise juhatuse liikme)	120 000	0
Arco Vara Tallinna Büroo AS (sõsarettevõtja)	150 000	0
Arco Kinnisvarahoolduse AS (sõsarettevõtja)	339 300	0
Arco Investeeringute AS (sõsarettevõtja)	6 598 873	5 932 203

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

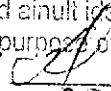
Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2003. a	31.12.2002. a
Lühiajalised nõuded emattevõtja ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu		
Tallinna Linnaehituse AS (sõsarettevõtja)-teenuste eest	14 266	214 161
Arco Investeeringute AS (sõsarettevõtja) -teenuste eest	0	67 879
Kokku	14 266	282 040

Lühiajalised võlad emattevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele

Arco Investeeringute AS (sõsarettevõtja) – laen tähtajaga 2004.a intressimääraga 4 %	81 255	7 382
Tallinna Linnaehituse AS (sõsarettevõtja) - teenuste eest	733 935	0
Kokku	815 190	7 382


Juhatuse liige

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks Initialed for the purpose of identification only Initsiaalid/initialed  Kuupäev/date <u>15.03.04</u> E-Andi A.S. Tarku

26-05-2004

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 4 kuni 16 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

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



Vladimir Issakov
Juhatuses liige

05. märts 2004. a



Juhatuses liige

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS OÜ KERBERON OSANIKELE

Oleme kontrollinud OÜ KERBERON 31.12.2003 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ KERBERON finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 05. märtsil 2004


Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor


Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

OÜ Kerberon

Majandusaasta aruanne 2003

Ettevõtte Liitumiskohus
Registrisakond
SISSE TULNUD

26.05.2004

JUHATUSE ALLKIRJAD 2003 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

OÜ Kerberon 2003 majandusaasta aruande allkirjastamine 11. märts 2004
(aruanne on kinnitatud osanike poolt 11. märts 2004):


Vladimir Issakov
Juhatuse liige


Juhatuse liige

2.6 -05- 2004

**OÜ Kerberon 11. märts 2004.a. üldkoosolekul
osalenud osanike nimekiri**

OÜ Kerberon (ärireg.kood 10820787), põhikirjajärgse asukohaga Jõe 2b, Tallinn üldkoosoleku toimumise aeg ja koht: 11. märts 2004.a. kell 17.30 Kadaka tee 131 II korruse nõupidamiste ruumis.

Koosolekul osales:

Aktsiaselts Arco Vara (reg.kood 10261718), kes omab osa nimiväärtusega 40 000 (nelikümmend tuhat) Eesti krooni, mis annab talle osanike üldkoosolekul 50% osaühingu Kerberoni osanikele kuuluvatest häälest;

OÜ Rastaron (reg.kood 10916579), kes omab osa nimiväärtusega 13 300 (kolmteist tuhat kolmsada) Eesti krooni, mis annab talle osanike üldkoosolekul 16,625 % osaühingu Kerberon osanikele kuuluvatest häälest;

OÜ ISA Group (reg.kood 10906629), kes omab osa nimiväärtusega 13 300 (kolmteist tuhat kolmsada) Eesti krooni, mis annab talle osanike üldkoosolekul 16,625 % osaühingu Kerberon osanikele kuuluvatest häälest;

OÜ Fine Kinnisvara (reg.kood 10346426) , kes omab osa nimiväärtusega 13 400 (kolmteist tuhat nelisada) Eesti kroonim mis annab talle osanike üldkoosolekul 16,75 % osaühingu Kerberon osanikele kuuluvatest häälest.

Osad on omandatud 01. september 2003.a.

Aktsiaseltsi Arco Vara esindab seadusjärgse esindajana juhatuse liige Hillar Peeter Luitsalu (isikukood 35907150224);

OÜ Rastaron esindab seadusjärgse esindajana juhatuse liige Veljo Kuusk (isikukood 36704180226);

OÜ ISA Group esindab seadusjärgse esindajana juhatuse liige Vladimir Issakov (isikukood 35910180236);

OÜ Fine Kinnisvara esindab seadusjärgse esindajana juhatuse liige Kaido Saveljev (isikukood 35405100274).

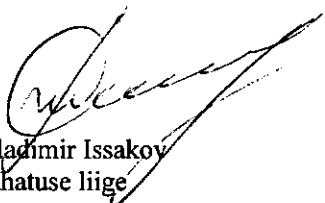
Koosoleku juhataja

Koosoleku protokollija

MAJANDUSAASTA KASUMIJAOTAMISE ETTEPANEK

OÜ Kerberon juhatus teeb osanikele ettepaneku kanda 2003.aasta puhaskasum alljärgnevalt:
(kroonides)

Eelmiste perioodide kahjum	-155 164
Kasum aruandeaasta majandustegevusest	107 997
Kokku kahjum	-47 167


Vladimir Issakov
Juhatuses liige