

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänava/talu nimi, Jõe 2B
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald: Harjumaa

postisihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6306500

faks: -372 6306502

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 5 Ettemaksed	14
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	14
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	16
Lisa 10 Osakapital	16
Lisa 11 Müügitulu	16
Lisa 12 Muud äritulud	16
Lisa 13 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 14 Üldhalduskulud	17
Lisa 15 Muud ärikulud	17
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Kerberon OÜ tegevusaladeks on enda mitteiluruumide rendileandmine ja muu kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused.

Kerberon OÜ müügitulu moodustas 2009. aastal 7 725 157 krooni, mis oli 2% väiksem kui 2008. aastal (7 872 876 krooni). Kuigi rendilepingud on pikaajalised ning rendihinnad lepingutega fikseeritud, kahanesid ettevõtte renditulud seoses ühe olulist mõju omava rentniku vahetusega, samuti uute hinnakokkulepete mõjul olemasolevate rentnikega. Majandusaasta kasumiks kujunes 3 660 558 krooni. Kuna majanduskeskkonna halvenemine aeglustus ja oluline väärtuse vähenemine oli juba arvestatud 2008 a aastaaruandes, siis ettevõtte turuväärtuse allahindlus töötava kassavoo pealt jäi väikeseks. Ettevõtte bilansimaht 31. detsembri seisuga oli 71 452 547 krooni (2008: 70 390 18). Kinnistul asuvate rajatiste parendamisse ja rekonstrueerimisse tehtavad investeeringud tehti ajavahemikul oktoober - november, kui kohandati ümber kauplusladu asendunud uue suurrentniku BB Tools vajaduste järele.

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 väljarentimisele ning haldamisele.

OÜ Kerberoni tegevust 2009. aastal jääb iseloomustama kohandumine jahtuva majanduskeskkonnaga ning üldise tootmispindade ja ärikinnisvara vakantsuse kasvuga. Olemasolev rentnike struktuur jäi põhiosas samaks, rentnike strateegilisse arengusse ei olnud planeeritud täiendavate üüripindade kaasamist, ega ka nende olulist kaasajastamist. Märkimisväärselt suure majanduslanguse tingimustes napib rentnikel tellimusi ning vabu vahendeid, mistõttu surve rendihindade alandamiseks oli Kerberonile tuntav. Lühiajaline vakantsus ning vähenenud rendisummad olid ka ainsad käibe languse põhjused. Arvestades aga üldise majanduskeskkonna ligi 15% langust aastatagusega võrreldes, võib Kerberoni majandusaasta tulemusega rahule jääda. Valitsemise ja haldamisega seotud kulude kokkuhoid sai 2009 aastal prioriteediks, ning Kerberon lõpetas rentnike palvel territooriumi ulatuses mehitatud valve lepingud, asendades sissepääsu kontrollitava automaatikaga.

Ettevõtte on muutunud majandusolukorras endiselt silmapaistvalt likviidne, ning ka rentnikud on suutnud majanduskriisile südilt vastu seista, seetõttu ei oota Kerberoni juhatus negatiivsete arengute süvenemist. Ka on hinnad äripindade turul antud piirkonnas stabiliseerunud ning Kerberoni OÜ renditasemed on osutunud jätkuvalt konkurentsivõimelisteks.

Palgalisi töötajaid Kerberon OÜ-l 2009. aastal ei olnud ning juhatuse liikmetele tasu ei makstud.

Finantsnäitajad:

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2009	2008
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	2,5	2,2
Omakapital varadest (<i>omakapital / varad kokku</i>)	0,6	0,6
Omakapital võlakohustustest (<i>omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused)</i>)	1,6	1,3
Puhaskasumi marginaal (<i>puhaskasum / müügitulu</i>)	0,5	-2,7
Varade tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmised koguvarad</i>)	0,1	-0,6
Varade tulukus (<i>(müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad</i>)	0,1	0,2
Omakapitali tootlus (<i>puhaskasum / aasta keskmine omakapital</i>)	0,1	-1,1

2010. aasta arengud

2010. aastal ei plaani OÜ Kerberon rentnikele suunatud arendustegevust kinnistul ega ka rendihindade olulist muutust. Endiselt seatakse eesmärgiks pigem olemasolevate äripindade täituvuse tagamise muutunud majanduskeskkonnas.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Käesolevaga deklareerin oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 18 esitatud raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitan, 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.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17	17	
Nõuded ja ettemaksed	7 704 975	5 831 457	2
Kokku käibevara	7 704 992	5 831 474	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	255 233	0	4
Kinnisvarainvesteeringud	63 492 322	64 558 544	6
Kokku põhivara	63 747 555	64 558 544	
Kokku varad	71 452 547	70 390 018	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 030 694	2 692 548	7
Võlad ja ettemaksed	910 618	664 768	8
Kokku lühiajalised kohustused	3 941 312	3 357 316	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	24 025 164	27 207 219	7
Kokku pikaajalised kohustused	24 025 164	27 207 219	
Kokku kohustused	27 966 476	30 564 535	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	80 000	80 000	10
Ülekurss	15 960 000	15 960 000	
Kohustuslik reservkapital	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 777 483	45 389 306	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 660 588	-21 611 823	
Kokku omakapital	43 486 071	39 825 483	
Kokku kohustused ja omakapital	71 452 547	70 390 018	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	7 725 157	7 872 876	11
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 049 935	-1 303 320	13
Brutokasum (-kahjum)	6 675 222	6 569 556	
Üldhalduskulud	-138 320	-576 254	14
Muud äritulud	391 322	0	12
Muud ärikulud	-1 457 756	-25 151 973	15
Ärikasum (-kahjum)	5 470 468	-19 158 671	
Finantstulud ja -kulud	-1 809 880	-2 453 152	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 660 588	-21 611 823	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 660 588	-21 611 823	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 470 468	-19 158 671	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 066 222	25 150 498	12,15
Kokku korrigeerimised	1 066 222	25 150 498	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	416 396	1 157 386	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	1 393 981	-2 031 269	
Kokku rahavood äritegevusest	8 347 067	5 117 944	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-4 724 863	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 056 474	
Antud laenude tagasimaksed	0	4 820 000	
Laekunud intressid	0	530 042	
Muud laekumised investeerimistegevusest	-3 642 972	-3 476 680	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-3 642 972	-1 795 027	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	1 636 864	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 843 909	-2 482 156	
Makstud intressid	-1 857 205	-2 477 625	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 701 114	-3 322 917	
Kokku rahavood	2 981	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17	17	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	2 981	0	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 981	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17	17	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	80 000	15 960 000	8 000	45 389 306	61 437 306
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-21 611 823	-21 611 823
31.12.2008	80 000	15 960 000	8 000	23 777 483	39 825 483
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				3 660 588	3 660 588
31.12.2009	80 000	15 960 000	8 000	27 438 071	43 486 071

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 13.

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 (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.

Ekki 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 edasise 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 lisaarendusteid, 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.

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 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.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglase 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.

Õiglases väärtuses kajastatav finantsvara

Õiglases 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 languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa on

finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglases 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 arvutatud 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 nüüdisväärtust, 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.

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 kasutuseesmarke. 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. 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 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.

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 kulutusi. 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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2010 on maksumääraks 21/79 netodividendidel. 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. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähatajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	286 031	1 067 940	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	1 098 204	3
Muud lühiajalised nõuded	7 297 975	3 655 003	17
Tulevaste perioodide kulud	120 969	10 310	
Muud pikaajalised nõuded	255 233	0	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	7 960 208	5 831 457	

Muud lühiajalised nõuded sisaldab kontsernikonto nõuet, intressimääraga 10% aastas. Vaata lisa 17.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	106 717	1 097 825	0
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	0	379	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad		106 717	1 098 204	

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Pikaajalised nõuded	255 233	0	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	255 233	0	2

Lisa 5 Ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	120 969	120 969			
Muud makstud ettemaksed	0	0			
Kokku ettemaksed	120 969	120 969			2

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Tulevaste perioodide kulud	10 310	10 310			
Kokku ettemaksed	10 310	10 310			2

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		74 645 095
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-25 150 498
Müügid		-1 056 474
Ümberklassifitseerimised		16 120 421
31.12.2008		64 558 544
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-1 066 222
31.12.2009		63 492 322
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 725 157	7 872 876
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-149 935	-1 303 320

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

			31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
				12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud						
Pangalaen			3 030 694	3 030 694	0	0
Lühiajalised laenud kokku			3 030 694	3 030 694		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen			24 025 164	0	24 025 164	0
Pikaajalised laenud kokku			24 025 164	0	24 025 164	
Laenukohustused kokku			27 055 858	3 030 694	24 025 164	
			31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
				12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud						
Pangalaen			2 692 548	2 692 548	0	0
Lühiajalised laenud kokku			2 692 548	2 692 548		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen			27 207 219	0	27 207 219	0
Pikaajalised laenud kokku			27 207 219	0	27 207 219	
Laenukohustused kokku			29 899 767	2 692 548	27 207 219	
Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus						
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	Muud varad	
31.12.2009		63 492 322				
31.12.2008		64 558 544				

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 63 492 322 krooni (2008: 64 558 544 krooni).

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	314 166	238 691	
Maksuvõlad	106 717	0	3
Muud võlad	43 350	93 656	
Saadud ettemaksed	446 385	332 421	
Kokku võlad ja ettemaksed	910 618	664 768	

Saadud ettemaksetena on kajastatud üürnike tagatisrahad.

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Tingimuslikud kohustused		
Potentsiaalne tulumaksukohustus	5 761 995	4 993 271
Kokku tingimuslikud kohustused	5 761 995	4 993 271

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavad netodividendid ja nende maksmisega kaasnev tulumaksukulu kokku ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2009.

Lisa 10 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	80 000	80 000
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	7 725 157	7 872 876
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	7 725 157	7 872 876
Kokku müügitulu	7 725 157	7 872 876
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Rent ja haldusteenused	7 725 157	7 872 876
Kokku müügitulu	7 725 157	7 872 876

Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	391 322	0
Kokku muud äritulud	391 322	0

Lisa 13 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2009	2008
Muud	-1 049 935	-1 303 320
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 049 935	-1 303 320

Lisa 14 Üldhalduskulud (kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	-17 012	-82 944
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-25 970
Muud	-121 308	-467 340
Kokku üldhalduskulud	-138 320	-576 254

Lisa 15 Muud ärikulud (kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	-1 457 544	-25 150 498
Trahvid, viivised ja hüvitised	-212	-1 475
Kokku muud ärikulud	-1 457 756	-25 151 973

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud (kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	0	118 129
Intressikulud	-1 806 899	-2 571 281
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 981	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 809 880	-2 453 152

Lisa 17 Seotud osapooled (kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Arco Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arco Vara AS

Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti
--	-------

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 297 975	17 848	3 655 003	17 278

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	0	15 647	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	339 220	34 922	1 127 729

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	17.03.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	23 777 483
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 660 588
Kokku	27 438 071
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	27 438 071
Kokku	27 438 071

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	7725157	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Investeeringute Aktsiaselts	10225881	Jõe 2 b, Tallinn, Harju maakond, Eesti	80000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee
Telefon	+372 6305500
Faks	+372 6305502
E-posti aadress	info@arcovara.ee