

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänavatalu nimi, Jõe 2B

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	9
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 4 Osakapital	10
Lisa 5 Müügitulu	10
Lisa 6 Muud ärikulud	10
Lisa 7 Finantstulud ja -kulud	11
Lisa 8 Seotud osapooled	11

Tegevusaruanne

2012. aasta oluliseima tehinguna sõlmis OÜ Kerberon 23.02.2012 Kadaka tee 131 hoonestusõiguse võõrandamise lepingu AS-ga Astro Holding. Tehingu summa oli 3 400 000 eurot. Tehingu tulemusel tasaveldati 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.

Kerberon OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatuse, töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Ettevõtte tegevuseks vajalik kompetents ostetakse sisse Arco Vara kontsernist. Juhatuse liikmetele tasu ei maksta.

Uko Paasik
Kerberon OÜ juhataja

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	892	1	
Nõuded ja ettemaksed	1 128 464	1 414 173	2
Kokku käibevara	1 129 356	1 414 174	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	0	14 330	2
Kinnisvarainvesteeringud	0	4 065 000	3
Kokku põhivara	0	4 079 330	
Kokku varad	1 129 356	5 493 504	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	2 200 000	
Võlad ja ettemaksed	0	50 878	
Kokku lühiajalised kohustused	0	2 250 878	
Kokku kohustused	0	2 250 878	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	4
Ülekurss	1 020 030	1 020 030	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 216 973	2 014 334	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 113 270	202 639	
Kokku omakapital	1 129 356	3 242 626	
Kokku kohustused ja omakapital	1 129 356	5 493 504	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	74 359	416 968	5
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-33 517	-78 628	
Brutokasum (-kahjum)	40 842	338 340	
Turustuskulud	-41 221	-377	
Üldhalduskulud	-3 327	-25 434	
Muud ärikulud	-2 081 276	-100	6
Äri kasum (kahjum)	-2 084 982	312 429	
Finantstulud ja -kulud	-28 288	-109 790	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-2 113 270	202 639	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 113 270	202 639	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-2 084 982	312 429	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	2 081 276	0	6
Kokku korrigeerimised	2 081 276	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-20 748	-4 120	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	310 193	-5 064	
Kokku rahavood äritegevusest	285 739	303 245	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 140 050	0	3
Antud laenud	0	-592 518	
Antud laenude tagasimaksed	1 064 723	0	8
Laekunud intressid	1 850	638	
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-2 462 138	5 124	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-255 515	-586 756	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	537 584	
Saadud laenude tagasimaksed	0	-158 700	
Makstud intressid	-29 333	-95 373	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-29 333	283 511	
Kokku rahavood	891	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1	1	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	891	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	892	1	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Muud muutused omakapitalis	-1			1	0
31.12.2011	5 112	1 020 030	511	2 216 973	3 242 626
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	-2 113 270	-2 113 270
31.12.2012	5 112	1 020 030	511	103 703	1 129 356

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kerberon OÜ 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud, lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on 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 Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne koostatakse eurodes.

Finantsvarad

Finantsvarad (ettevõttes on nendeks muud nõuded Arco Vara kontserni ettevõtetele) 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. Muud nõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse muid nõudeid bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Finantsvarade allahindlus kajastatakse kasumiaruandes muu ärikuluna.

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.

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.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008 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. Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Kohustuslik reservkapital

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	100	100			
Muud nõuded	1 128 364	1 128 364			
Viitlaekumised	1 128 364	1 128 364			8
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 128 464	1 128 464			

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	67 964	67 964			
Ostjatelt laekumata arved	67 964	67 964			
Muud nõuded	1 345 386	1 345 386			
Laenunõuded	1 064 723	1 064 723			
Intressinõuded	804	804			
Viitlaekumised	279 859	279 859			
Ettemaksed	823	823			
Tulevaste perioodide kulud	823	823			
Muud pikajalised nõuded	14 330		14 330		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 428 503	1 414 173	14 330		

Viitlaekumised sisaldavad nõudeid Arco Vara kontserni ettevõtetele kokku summas 1 128 364 eurot, vaata lisa 8. Seejuures on nõuded ematettevõttele Arco Investeeringute AS allahinnatud summas 1 333 775 eurot, vaata lisa 6.

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	4 065 000
31.12.2011	4 065 000
Müügid	-4 065 000
31.12.2012	0

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	74 359	416 968
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33 517	-4 421
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	3 400 000	0

Veebruaris 2012 müüs ettevõtte kinnisvarainvesteeringu, hoonestusõiguse Tallinnas Kadaka tee 131. Kahjum kinnisvarainvesteeringu müügist koos tehingukuludega oli 711 971 eurot, vaata lisa 6. Raha laekus ostjalt summas 1 140 050 eurot, lisaks tasuti tehingu tulemusel ettevõtte pangalaen summas 2 200 000 eurot ja muid kohustusi summas 59 950 eurot.

Lisa 4 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	5 112	5 112
Osade arv (tk)	1	1
Detsembris 2011 konverteeriti ettevõtte osakapital Eesti kroonidest eurodesse. Varasema 80 000 Eesti krooni asemel sai osakapitali suuruseks 5 112 eurot.		

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	74 359	416 968
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	74 359	416 968
Kokku müügitulu	74 359	416 968
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenused	74 359	416 968
Kokku müügitulu	74 359	416 968

Müügitulu sai ettevõtte kuni veebruarini 2012 Kadaka tee 131 hoonestusõiguse väljarentimisest.

Lisa 6 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-711 971	0	3
Kahjum nõuete allahindlusest	-1 369 305	0	
Muud	0	-100	
Kokku muud ärikulud	-2 081 276	-100	

Kahjum nõuete allahindlusest sisaldab allahindlust nõuetele emaettevõtte Arco Investeeringute AS-i vastu summas 1 333 775 eurot.

Lisa 7 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	1 045	1 443
Muud intressitulud	1 045	1 443
Intressikulud	-29 333	-95 833
Intressikulu laenudelt	-29 333	-95 833
Muud finantstulud ja -kulud	0	-15 400
Kokku finantstulud ja -kulud	-28 288	-109 790

Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	444 592	0	0	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	683 772	0	1 065 527	226

2012	Ostud	Saadud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	28 060	1 065 527
2011	Ostud	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		40 356

Nõuded emaettevõttele 31.12.2012 seisuga on alla hinnatud summas 1 333 775 eurot.

Nõue 31.12.2011 seisuga summas 1 065 527 eurot sisaldas kontsernikonto nõuet ning sellega seotud intressinõuet Arco Vara AS-i vastu. Intressitulu kontsernikontolt oli 2011. aastal 1 443 eurot ja 2012. aastal 1 045 eurot, vaata lisa 7.

Ostud 2012. aastal summas 28 060 eurot (2011. aastal 40 356 eurot) koosnesid Arco Vara kontsernist ostetud haldus- ja juhtimisteenustest.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2013

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
UKO PAASIK	Juhatuse liige	25.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 216 973
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-2 113 270
Kokku	103 703
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	103 703
Kokku	103 703

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	74359	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Investeeringute Aktsiaselts	10225881	Jõe 2 b	5112 EUR

Sidevahendid

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