

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänavatalu nimi, Rävala pst

maja ja korteri number: 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10143

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 8 Turustuskulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Kerberon OÜ (edaspidi ka "Ettevõte") põhitegevus on endale kuuluva kinnisvara arendus kuni lõpptoodete (korterimandite ja kruntide) tarbijatele müügini või projekti kasumlik müük peale kinnisasjale detailplaneeringu kehtestamist või muul moel vääristamist. 2016. aastal koosnes Ettevõtte müügitulu 100% kinnistute müügist summas 190 914 eurot.

Ettevõtte teenis 2016. aastal puhaskasumit 51 335 eurot, 2015. aasta teeniti kasumit 76 240 eurot.

Kerberon OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatuse, töötajaid Ettevõttes aruandeperioodil ei olnud.

Juhatusel liikmele 2016. ja 2015. aastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	5 097	8	
Nõuded ja ettemaksed	128 884	341 757	2
Varud	555 387	232 084	3
Kokku käibevarad	689 368	573 849	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	297 022	0	2
Kinnisvarainvesteeringud	345 497	716 000	4
Kokku põhivarad	642 519	716 000	
Kokku varad	1 331 887	1 289 849	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	384	9 681	5
Kokku lühiajalised kohustised	384	9 681	
Kokku kohustised	384	9 681	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	
Ülekurss	1 020 030	1 020 030	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 515	178 275	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 335	76 240	
Kokku omakapital	1 331 503	1 280 168	
Kokku kohustised ja omakapital	1 331 887	1 289 849	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	190 914	241 667	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-227 883	-248 269	7
Brutokasum (-kahjum)	-36 969	-6 602	
Turustuskulud	-3 156	-14 333	8
Üldhalduskulud	-121	-345	
Muud äritulud	80 000	97 341	
Muud ärikulud	-1 541	0	
Ärikasum (kahjum)	38 213	76 061	
Intressitulud	13 122	0	
Intressikulud	0	-8 678	
Muud finantstulud ja -kulud	0	8 857	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	51 335	76 240	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 335	76 240	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kerberon OÜ väikeettevõtja lühendatud 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 (peamiselt laenuõuded 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. Laenuõuded kajastatakse omandamise järel nende korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse 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 (või muu tuluna, kui jooksva aasta allahindluste tühistamised ületavad allahindluste kulu).

Raha

Rahana kajastatakse sularaha ja nõudmiseni hoiuseid Eesti kommertspankades.

Varud

Varudena kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine lõppklientidele.

Varud kajastatakse bilansis nende soetamiseks tehtud väljaminekute summas, mis sisaldavad soetamisega kaasnevaid kulutusi, ning mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varud kajastatakse bilansis soetusmaksumuses või neto realiseerimismaksumuses, olenevalt sellest, kumb on väiksem.

Neto realiseerimismaksumus leitakse, arvates tavapärase äritegevuses kasutatavast hinnangulisest müügihinnast maha hinnangulised kulutused, mis on vajalikud toote lõpetamiseks ja müümiseks. Varude allahindlused nende neto realiseerimismaksumuseni kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes müüdü toodangu kulu real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurenemise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele tema 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 õiglasel väärtusel, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse Arco Vara kontserni 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 muudes ärituludes või muudes ärikuludes.

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 muudes ärituludes või muudes ärikuludes.

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 akumuliseerunud kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2015 on maksumääraks 20/80 netodividendidele. 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.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 686	1 686	0
Muud nõuded	424 220	127 198	297 022
Laenuõuded	421 587	124 565	297 022
Viitlaekumised	2 633	2 633	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	425 906	128 884	297 022
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	667	667	0
Muud nõuded	341 090	341 090	0
Laenuõuded	341 090	341 090	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	341 757	341 757	0

Nõuded ja ettemaksed sisaldavad 31.12.2016 seisuga nõudeid emaettevõtte vastu 142 298 eurot ja Arco Vara konsolideerimisgrupi teiste ettevõtete vastu kokku summas 284 555 eurot (31.12.2015: 341 090 eurot).

2016. aastal arvestati konsolideerimisgrupi ettevõtetele antud laenudelt intressitulude kokku summas 8 590 eurot (2015. aastal: 8 857 eurot), emaettevõttele arvestati intressitulude 4 532 eurot.

Vaata ka lisa 9.

Rida "Maksude ettemaksed ja tagasinõuded" sisaldab käibemaksu ettemaksu (nii 31.12.2016 kui 31.12.2015 seisuga).

Lisaks on ettevõttel allahinnatud laenuõudeid Arco Vara konsolideerimisgrupi ettevõtete vastu 31.12.2016 seisuga summas 1 113 480 eurot (31.12.2015: 1 113 480 eurot).

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ettemaksed varude eest	3 000	3 000
Arenduseks soetatud kinnistud	552 387	229 084
Kokku varud	555 387	232 084

2016. aastal ostis Ettevõtte ühe varudena kajastatud kinnistu soetusmaksumuses 50 000 eurot konsolideerimisgrupi liikmelt, toimus ümberklassifitseerimine kinnisvarainvesteeringutest varudesse summas 250 000 eurot, kinnistutele tehtud arenduste kulu oli 25 303 eurot, müüdud kinnistu soetusmaksumus oli 5 000 eurot.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	618 659
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	97 341
31.12.2015	716 000
Ostud ja parendused	59 497
Müügid	-180 000
Ümberklassifitseerimised	-250 000
31.12.2016	345 497

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 577	3 079
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	155 914	0

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	384	384
Kokku võlad ja ettemaksed	384	384
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Muud võlad	9 681	9 681
Muud viitvõlad	9 681	9 681
Kokku võlad ja ettemaksed	9 681	9 681

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	190 914	241 667
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	190 914	241 667
Kokku müügitulu	190 914	241 667
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Varudena kajastatud kinnisasjade müük	35 000	241 667
Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisasja müük	155 914	0
Kokku müügitulu	190 914	241 667

Vaata ka lisa 3 ja 4.

Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügi eesmärgil ostetud teenused	31 143	30 809
Riiklikud ja kohalikud maksud	9 920	10 930
Müüdud varude soetusmaksumuse kulu	185 000	205 136
Muud	1 820	1 394
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	227 883	248 269

Rida "Müügi eesmärgil ostetud teenused" sisaldab seotud osapooltelt ostetud teenuseid summas 30 580 eurot, teistelt Arco Vara grupi liikmetelt ostetud teenuseid summas 3 156 eurot ja emaeettevõttelt ostetud teenuseid summas 132 eurot.

Vaata ka lisa 9.

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Kinnistute müügi vahendustasud	3 156	14 333
Kokku turustuskulud	3 156	14 333

2016. aastal kinnistute müügiga seotud maakleri vahendusteenus osteti sisse konsolideerimisgrupi ettevõttest summas 3 156 eurot. Vaata lisa 9.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015	
	Nõuded	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	142 298	0	9 681
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	284 555	341 090	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja		
Arco Vara AS	230 000	97 500
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Kolde AS	0	62 365
Kodulahe OÜ	0	2 760

2015	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja			
Arco Vara AS	0	85 120	218 100
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad			
Kolde AS	17 300	0	0

Ostud ja müügid

	2016	2015
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	132	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	53 156	14 333
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 580	27 600

Ostud 2016. aastal summas 3 156 eurot konsolideerimisgrupi teiselt ettevõtelt oli kinnivara müügi vahendusteenus (Vt lisa 8) ja 50 000 eurot kinnistu soetamine (Vt lisa 3). 2015. aasta ostud summas 14 333 eurot koosnesid konsolideerimisgrupi ettevõtetest ostetud kinnisvara haldus- ja projektijuhtimise teenustest.

2016. aasta ostud muudelt seotud osapooltelt summas 30 580 eurot (2015. aastal 27 600 eurot) sisaldab Ettevõttele kuuluvate

kinnistute detailplaneeringute projektijuhtimise teenust.

Ostud emaettevõttelt sisaldasid 2016. aastal majanduskulusid summas 132 euri.

Vaata lisa 7.

2016. aastal arvestati konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele antud laenudelt intressitulu 8 590 eurot (2015. aastal 8 857 eurot), emaettevõttele antud laenult arvestati intresse 4 532 eurot (2015. aastal 0 eurot).

Lisaks on Ettevõtte bilansis mittekajastuvaid allahinnatud laenuõudeid konsolideerimisgrupi teiste ettevõtete vastu 31.12.2016 seisuga summas 1 113 480 eurot (31.12.2015 seisuga 1 113 480 eurot).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2017

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	26.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	254 515
Aruandeaasta kasum (kahjum)	51 335
Kokku	305 850

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	190914	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Vara AS	10261718	Tallinn, Harju maakond, Eesti	5112 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee