

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänavanimi, maja number: Rävälä pst 5

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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	7
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 Intressitulud	9
Lisa 10 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. 2017. aastal koosnes Ettevõtte müügitulu 100% kinnistute müügist summas 375 000 eurot (2016: 190 914).

Ettevõtte teenis 2017. aastal puhaskasumit 66 700 eurot (2016: 51 335).

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2017	2016
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused	11,3	1795,2
Omakapital varadest = omakapital / varad kokk	96%	100%
Brutokasumi marginaal = brutokasum / müügitulu	13%	-19%
Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu	18%	27%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / aasta keskmised koguvamad	4%	4%
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / aasta keskmine omakapital	5%	4%

Kerberon OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatuse, töötajaid Ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Juhatuse liikmele 2017. ja 2016. aastal tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4 697	5 097	
Nõuded ja ettemaksed	386 331	128 884	2
Varud	312 076	555 387	3
Kokku käibevarad	703 104	689 368	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	400 553	297 022	2
Kinnisvarainvesteeringud	356 797	345 497	4
Kokku põhivarad	757 350	642 519	
Kokku varad	1 460 454	1 331 887	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	62 251	384	5
Kokku lühiajalised kohustised	62 251	384	
Kokku kohustised	62 251	384	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	
Ülekurss	1 020 030	1 020 030	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 850	254 515	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 700	51 335	
Kokku omakapital	1 398 203	1 331 503	
Kokku kohustised ja omakapital	1 460 454	1 331 887	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	375 000	190 914	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-325 506	-227 883	7
Brutokasum (-kahjum)	49 494	-36 969	
Turustuskulud	-9 375	-3 156	8
Üldhalduskulud	-3 477	-121	
Muud äritulud	133	80 000	
Muud ärikulud	-5	-1 541	
Ärikasum (kahjum)	36 770	38 213	
Intressitulud	29 930	13 122	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	66 700	51 335	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 700	51 335	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kerberon OÜ väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist. Eesti finantsaruandluse standard 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 raha pangakontol Eesti kommertsbankades.

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 tavapärasest 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 õiglases väärtuses, 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.

Finantskohustised

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid ning lühi- ja pikaajalisi võlakohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 20/80 väljamakstavalt netosummalt. 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- juhatajat ja nõukogu liikmeid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 000	8 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 000	8 000	0	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 368	1 368	0	
Muud nõuded	777 516	376 963	400 553	
Laenunõuded	777 516	376 963	400 553	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	786 884	386 331	400 553	

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 686	1 686	0	
Muud nõuded	424 220	127 198	297 022	
Laenunõuded	421 587	124 565	297 022	10
Viitlaekumised	2 633	2 633	0	10
Kokku nõuded ja ettemaksed	425 906	128 884	297 022	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ettemaksed varude eest	0	3 000
Arenduseks soetatud kinnistud	312 076	552 387
Kokku varud	312 076	555 387

2017. aastal toimusid varudes kajastatud kinnistutega järgmised muutused:

11 250 eurot soetati kinnistu,
23 013 eurot kapitaliseeriti arenduskulusid,
-274 574 eurot müüdi kinnistu.

2016. aastal toimusid varudes kajastatud kinnistutega järgmised muutused:

50 000 eurot osteti kinnistu konsolideerimisgrupi liikmelt (vt lisa 10),
25 303 eurot kapitaliseeriti arenduskulusid,
250 000 eurot ümberklassifitseerimisi kinnisvarainvesteeringutest varudesse.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	716 000
Ostud ja parendused	59 497
Müügid	-180 000
Ümberliigitamised	-250 000
31.12.2016	345 497
Ostud ja parendused	11 300
31.12.2017	356 797

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 054	2 577
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinna	0	155 914

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 696	5 696	
Muud võlad	56 555	56 555	
Muud viitvõlad	56 555	56 555	10
Kokku võlad ja ettemaksed	62 251	62 251	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	384	384	
Kokku võlad ja ettemaksed	384	384	

Muud viitvõlad sisaldavad 31.12.2017 seisuga käibemaksu võlga emaettevõttele summas 56 555 eurot (31.12.2016: 0). Vaata ka lisa 10.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	375 000	190 914
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	375 000	190 914
Kokku müügitulu	375 000	190 914
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Varudena kajastatud kinnisasjade müük	375 000	35 000
Kinnisvarainvesteeringuna kajastatud kinnisasja müük	0	155 914
Kokku müügitulu	375 000	190 914

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	274 574	185 000
Müügi eesmärgil ostetud teenused	31 274	31 143
Riiklikud ja kohalikud maksud	11 279	9 920
Muud	8 379	1 820
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	325 506	227 883

Lisa 8 Turustuskulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kinnistute müügi vahendustasud	9 375	3 156	10
Kokku turustuskulud	9 375	3 156	

Lisa 9 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Intressitulu teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	12 409	8 590	10
Intressitulu emattevõtetele	17 521	4 532	10
Kokku intressitulud	29 930	13 122	

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	480 553	56 555	139 665	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	304 963	0	284 555	0

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	430 000	104 000	5%	EUR	31.12.2020
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Kodulahe OÜ	0	0	5%	EUR	31.12.2018
Kolde AS	0	0	5%	EUR	31.12.2018

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	230 000	97 500	5%	EUR	31.12.2018
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					
Kodulahe OÜ	234 160	2 760	5%	EUR	31.12.2018
Kolde AS	0	296 525	5%	EUR	31.12.2018

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Ostud	Ostud
Emaettevõtja	0	132
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 375	53 156
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	48 200	30 580

31.12.2017 nõuded:

*emaettevõtte vastu on seotud antud pikaajaliste laenudega summas 400 553 eurot ja nõuete loovutamise summas 80 000 eurot (vt lisa 2);

*teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud ostjatelt laekumata arvetega summas 8 000 eurot ja antud

lühiajaliste laenudega summas 296 963 eurot (vt lisa 2).

31.12.2016 nõuded:

*emaettevõtte vastu on seotud antud pikaajaliste laenudega summas 57 032 eurot, nõuete loovutamise summas 80 000 eurot ja käibemaksu nõudega summas 2 633 eurot (vt lisa 2);

*teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud antud lühiajaliste ja antud pikaajaliste laenudega summas 284 555 eurot (vt lisa 2).

31.12.2017 kohustised emaettevõtte vastu on seotud käibemaksu kohustusega summas 56 555 eurot (vt lisa 5).

2017. aasta ostud:

*konsolideerimisgrupi teiselt ettevõttelt summas 9 375 eurot oli kinnivara müügi vahendusteenus (vt lisa 8);

*muudelt seotud osapooltelt summas 48 200 eurot sisaldab Ettevõttele kuuluvate kinnistute detailplaneeringute projektijuhtimise teenust.

2016. aasta ostud:

*emaettevõttelt summas 132 eurot oli majanduskulud;

*konsolideerimisgrupi teiselt ettevõttelt summas 3 156 eurot oli kinnivara müügi vahendusteenus (vt lisa 8) ja 50 000 eurot kinnistu soetamine (vt lisa 3).

*muudelt seotud osapooltelt summas 30 580 eurot sisaldab Ettevõttele kuuluvate kinnistute detailplaneeringute projektijuhtimise teenust.

2017. aastal arvestati konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele antud laenudelt intressitulu 12 409 eurot (2016: 8 590), emaettevõttele antud laenult arvestati intresse 17 521 eurot (2016: 4 532). Vaata ka lisa 9.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 22.05.2018

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	22.05.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	305 850
Aruandeaasta kasum (kahjum)	66 700
Kokku	372 550

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	375000	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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