

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänavanimi, maja number: Maakri 19/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10145

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.com

veebilehe aadress: www.arcovara.com

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 Intressitulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

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.

2018. aastal koosnes Ettevõtte müügitulu 100% kinnistute renditulust summas 1 350 eurot (2017. aastal kinnistute müük: 375 000).

Ettevõtte teenis 2018. aastal puhaskahjumit 102 788 eurot (2017: 66 700).

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2018	2017
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused	2784,8	11,3
Omakapital varadest = omakapital / varad kokk	100%	96%
Puhaskasumi marginaal = puhaskasum / müügitulu	-76%	18%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / aasta keskmised koguvard	-7,9%	4%
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / aasta keskmine omakapital	-7,9%	5%

Kerberon OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatus, töötajaid Ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Juhatuse liikmele 2018. ja 2017. aastal tasu ei arvestatud.

Evelin Kanter

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 349	4 697	
Nõuded ja ettemaksed	11 334	386 331	2
Varud	236 951	312 076	3
Kokku käibevarad	250 634	703 104	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	523 548	400 553	2
Kinnisvarainvesteeringud	521 323	356 797	4
Kokku põhivarad	1 044 871	757 350	
Kokku varad	1 295 505	1 460 454	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	90	62 251	5
Kokku lühiajalised kohustised	90	62 251	
Kokku kohustised	90	62 251	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	
Ülekurss	1 020 030	1 020 030	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	372 550	305 850	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 788	66 700	
Kokku omakapital	1 295 415	1 398 203	
Kokku kohustised ja omakapital	1 295 505	1 460 454	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 350	375 000	6
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-104 089	-325 506	7
Brutokasum (-kahjum)	-102 739	49 494	
Turustuskulud	0	-9 375	
Üldhalduskulud	-421	-3 477	
Muud äritulud	12 916	133	
Muud ärikulud	-44 196	-5	9
Ärikasum (kahjum)	-134 440	36 770	
Intressitulud	31 652	29 930	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-102 788	66 700	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 788	66 700	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Osaühing Kerberon 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 tütarettevõtted);
- juhatajat ja nõukogu liikmeid;
- eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	11 334	11 334	0	9
Muud nõuded	523 548	0	523 548	
Laenunõuded	523 548	0	523 548	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	534 882	11 334	523 548	

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	8 000	8 000	0	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 368	1 368	0	
Muud nõuded	777 516	376 963	400 553	
Laenunõuded	777 516	376 963	400 553	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	786 884	386 331	400 553	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arenduseks soetatud kinnistud	236 951	312 076
Kokku varud	236 951	312 076

2018. aastal toimusid varudes kajastatud kinnistutega järgmised muutused:

-75 125 eurot kinnistute hinna muutus.

2017. aastal toimusid varudes kajastatud kinnistutega järgmised muutused:

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

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	345 497
Ostud ja parendused	11 300
31.12.2017	356 797
Ostud ja parendused	151 749
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 777
31.12.2018	521 323

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 350	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 464	1 054

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul	Lisa nr
Maksuvõlad	90	90	
Kokku võlad ja ettemaksed	90	90	
	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	5 696	5 696	
Muud võlad	56 555	56 555	9
Muud viitvõlad	56 555	56 555	
Kokku võlad ja ettemaksed	62 251	62 251	

Osaühing Kerberon kuulub emaettevõttega samasse käibemaksugruppi. Muud viitvõlad sisaldavad 31.12.2017 seisuga käibemaksu võlga emaettevõttele summas 56 555 eurot (vt lisa 9).

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	1 350	375 000	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 350	375 000	
Kokku müügitulu	1 350	375 000	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Varudena kajastatud kinnisasjade müük	0	375 000	
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	1 350	0	4
Kokku müügitulu	1 350	375 000	

Lisa 7 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Varude allahindlus ja mahakandmine	75 125	0
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	274 574
Müügi eesmärgil ostetud teenused	21 030	31 274
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 934	11 279
Muud	0	8 379
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	104 089	325 506

Lisa 8 Intressitulud

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Intressitulu teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatele ettevõtetele	2 524	12 409	9
Intressitulu emaettevõttele	29 128	17 521	9
Kokku intressitulud	31 652	29 930	

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja	534 514	0	480 553	56 555
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	368	0	304 963	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	279 127	236 500	5%	EUR	31.12.2020

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	430 000	104 000	5%	EUR	31.12.2020

Ostud ja müügid

	2018		2017	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	89 520	1 350	9 375	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	20 500	0	48 200	0

31.12.2018 nõuded:

*emaettevõtte vastu on seotud antud käibemaksu nõudega 11 334 eurot ja pikaajaliste antud laenudega summas 523 180 eurot (vt lisa 2);

*teiste samasse konsolideerimisgruppi kuuluvate ettevõtete vastu on seotud antud pikaajaliste laenuga summas 368 eurot (vt lisa 2).

2018. aastal kanti laenuõuet Kolde AS vastu lootusetuks summas 44 197 eurot seoses Kolde AS-i maksejõuetusega. Kolde AS laenujääk 368 eurot on bilansijärgselt laekunud.

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).

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

2018. aasta ostud:

*konsolideerimisgrupi teiselt ettevõttelt summas 89 520 eurot oli kinnistute soetamine;

*muudelt seotud osapooltelt summas 20 500 eurot sisaldab Ettevõttele kuuluvate kinnistute detailplaneeringute projektijuhtimise teenust.

2017. aasta ostud:

*konsolideerimisgrupi teiselt ettevõttelt summas 9 375 eurot oli kinnivara müügi vahendusteenus;

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

2018. aastal arvestati konsolideerimisgrupi teistele ettevõtetele antud laenudelt intressitulu 2 524 eurot (2017: 12 409), emaettevõttele antud laenult arvestati intresse 29 128 eurot (2017: 17 521).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2019

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	28.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	372 550
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-102 788
Kokku	269 762
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	269 762
Kokku	269 762

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1350	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.com
Veebilehe aadress	www.arcovara.com