

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänavanimi, maja number: Maakri tn 19/1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 Müügitulu	8
Lisa 6 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 7 Intressitulud	9
Lisa 8 Seotud osapooled	9
Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
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.

2019. aastal koosnes Ettevõtte müügitulu 100% kinnistute renditulust summas 6 577 eurot (2018. aastal 1 350 eurot).

Ettevõtte teenis 2019. aastal puhaskahjumit 70 399 eurot (2018: kahjum 102 788 eurot).

	2019	2018
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused	-	2 785
Omakapital varadest = omakapital / varad kokku	100%	100%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / aasta keskmised koguvamad	-5,6%	-7,9%
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / aasta keskmine omakapital	-5,6%	-7,9%

Kerberon OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatus, töötajaid Ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Juhatusel liikmele 2019. ja 2018. aastal tasu ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 685	2 349	
Nõuded ja ettemaksed	167 274	11 334	2
Varud	183 651	236 951	3
Kokku käibevarad	353 610	250 634	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	748 109	523 548	2
Kinnisvarainvesteeringud	123 297	521 323	4
Kokku põhivarad	871 406	1 044 871	
Kokku varad	1 225 016	1 295 505	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	0	90	
Kokku lühiajalised kohustised	0	90	
Kokku kohustised	0	90	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	
Ülekurss	1 020 030	1 020 030	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	269 762	372 550	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 399	-102 788	
Kokku omakapital	1 225 016	1 295 415	
Kokku kohustised ja omakapital	1 225 016	1 295 505	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	6 577	1 350	5
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-105 408	-104 089	6
Brutokasum (-kahjum)	-98 831	-102 739	
Üldhalduskulud	0	-421	
Muud äritulud	0	12 916	
Muud ärikulud	0	-44 196	8
Ärikasum (kahjum)	-98 831	-134 440	
Intressitulud	28 432	31 652	7
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 399	-102 788	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 399	-102 788	

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)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded seotud osapoolte vastu	159 164	159 164	0	8
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 110	8 110	0	
Muud nõuded	748 109	0	748 109	
Laenunõuded	748 109	0	748 109	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	915 383	167 274	748 109	

	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	8
Muud nõuded	523 548	0	523 548	
Laenunõuded	523 548	0	523 548	8
Kokku nõuded ja ettemaksed	534 882	11 334	523 548	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Arenduseks soetatud kinnistud	183 651	236 951
Kokku varud	183 651	236 951

2019. aastal hinnati varusid alla 95 000 eurot, 2018. aastal 75 125 eurot (vaata lisa 6).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2017	356 797
Ostud ja parendused	151 749
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	12 777
31.12.2018	521 323
Ostud ja parendused	72 806
Müügid	-470 832
31.12.2019	123 297

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 577	1 350
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	8 391	8 464
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	470 832	0

2019. aasta kinnisvarainvesteeringu müügi kohta vaata lisa 8.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 577	1 350
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 577	1 350
Kokku müügitulu	6 577	1 350
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	6 577	1 350
Kokku müügitulu	6 577	1 350

Lisa 6 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Varude allahindlus ja mahakandmine	95 000	75 125	3
Müügi eesmärgil ostetud teenused	3 443	21 030	
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 965	7 934	
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	105 408	104 089	

Lisa 7 Intressitulud (eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Intressitulu teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt	0	2 524	8
Intressitulu emaattevõttelt	28 432	29 128	8
Kokku intressitulud	28 432	31 652	

Lisa 8 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	Arco Vara AS
Riik, kus aruandekohustuslase 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

	31.12.2019	31.12.2018
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	760 938	534 514
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	146 335	368

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	324 497	128 000	5%	EUR	31.12.2023

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtted	0	0	20 500	0

Põhivarade ostud ja müügid

	2019		2018	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted	0	470 832	89 520	0

31.12.2019 nõuded:

*emaettevõtte vastu on seotud käibemaksu nõudega 12 829 eurot ja pikaajalise antud laenuga summas 748 109 eurot (vt lisa 2).

31.12.2018 nõuded:

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

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

2018. aastal kanti laenuõuet Kolde AS vastu lootusetuks summas 44 196 eurot seoses Kolde AS-i maksejõuetusega.

2019. aasta müügid:

*konsolideerimisgrupi teisele ettevõttele summas 470 832 eurot oli Tartus Oa kinnistu müügi eest (vt lisa 4).

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.

2019. aastal arvestati emaettevõttele antud laenult intressi 28 432 eurot (2018: 29 128 eurot). Konsolideerimisgrupi teisele ettevõttele antud laenult arvestati 2018. aastal intressitulu 2 524 eurot (vt lisa 7).

Lisa 9 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Ettevõtte käsitleb koroonaviirust ja sellele järgnenud ühiskondlikku reaktsiooni ning sellest reaktsioonist tingitud finantsmõjusid bilansipäevajärgse, mitte korrigeeriva sündmusena.

Viiruse kui meditsiinilise probleemi kestvus ei ole ette teada, kuid kõige tõenäolisemaks hindame 12 kuud. Otsustuskriteeriumiks on, kas viiruse näol on tegemist meditsiiniliselt piisavalt kontrollitava (vaktsineeritava, või pensionieelses vanusegrupis ravitava) nähtusega. Arvame, et viirusprobleemi meditsiiniline lahendamine on muutunud globaalseks prioriteediks.

Viirusest tingitud otsene finantsmõju Ettevõttele avaldub 2020. aastal ja hiljem.

Seame end valmis olemasolevate kinnistute väärtuse hindamiseks, kuid oleme sellega tegelenud aktiivselt ka aruandeperioodidel.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2020

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	29.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	269 762
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 399
Kokku	199 363
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	199 363
Kokku	199 363

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6577	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