

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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 Muud äritulud	8
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.

2020. aastal koosnes Ettevõtte müügitulu 100% kinnistute renditulust summas 5 897 eurot (2019. aastal 6 577 eurot).

Ettevõtte teenis 2020. aastal puhaskasumit 106 181 eurot (2019: kahjum 70 399 eurot).

	2020	2019
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused	2 439	-
Omakapital varadest = omakapital / varad kokku	100%	100%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / aasta keskmised koguvamad	8,3%	-5,6%
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / aasta keskmine omakapital	8,3%	-5,6%

Kerberon OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatus, töötajaid Ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Juhatusel liikmele 2020. ja 2019. aastal tasu ei arvestatud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 188	2 685	
Nõuded ja ettemaksed	18 679	167 274	2
Varud	199 681	183 651	3
Kokku käibevarad	219 548	353 610	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	988 442	748 109	2
Kinnisvarainvesteeringud	123 297	123 297	4
Kokku põhivarad	1 111 739	871 406	
Kokku varad	1 331 287	1 225 016	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	90	0	
Kokku lühiajalised kohustised	90	0	
Kokku kohustised	90	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	
Ülekurss	1 020 030	1 020 030	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	199 363	269 762	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	106 181	-70 399	
Kokku omakapital	1 331 197	1 225 016	
Kokku kohustised ja omakapital	1 331 287	1 225 016	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	5 897	6 577	5
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-12 048	-105 408	7
Brutokasum (-kahjum)	-6 151	-98 831	
Muud äritulud	44 197	0	6
Äri kasum (kahjum)	38 046	-98 831	
Intressitulud	68 135	28 432	8
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	106 181	-70 399	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	106 181	-70 399	

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 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 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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	18 679	18 679	0	9
Muud nõuded	988 442	0	988 442	
Laenuõuded	988 442	0	988 442	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 007 121	18 679	988 442	

	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	9
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 110	8 110	0	9
Muud nõuded	748 109	0	748 109	
Laenuõuded	748 109	0	748 109	9
Kokku nõuded ja ettemaksed	915 383	167 274	748 109	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Arenduseks soetatud kinnistud	199 681	183 651
Kokku varud	199 681	183 651

2020. tehti kinnistutel projekteerimistöid.

2019. aastal hinnati varusid alla 95 000 eurot (vaata lisa 7).

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	521 323
Ostud ja parendused	72 806
Müügid	-470 832
31.12.2019	123 297
31.12.2020	123 297

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 897	6 577
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	12 048	8 391
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	470 832

2019. aasta kinnisvarainvesteeringu müügi kohta vaata lisa 9.

Lisa 5 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 897	6 577
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	5 897	6 577
Kokku müügitulu	5 897	6 577
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	5 897	6 577
Kokku müügitulu	5 897	6 577

Lisa 6 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Lootusetu nõude taastumine	44 197	0	9
Kokku muud äritulud	44 197	0	

Likvideerimisel kliendi likvideerimine peatati ning sellele leiti uued investorid, mistõttu nõude laekumine muutus taas tõenäoliseks.

Lisa 7 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2020	2019
Varude allahindlus ja mahakandmine	0	95 000
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 155	3 443
Riiklikud ja kohalikud maksud	7 893	6 965
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12 048	105 408

Lisa 8 Intressitulud (eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Intressitulu teistele samasse konsolideerimisgruppi kuuluvatelt ettevõtetelt	21 843	0	9
Intressitulu emaettevõttelt	46 292	28 432	9
Kokku intressitulud	68 135	28 432	

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

	31.12.2020	31.12.2019
	Nõuded	Nõuded
Emaettevõtja	1 007 121	760 938
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	146 335

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja					
Arco Vara AS	257 332	17 000	5%	EUR	31.12.2023

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

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019	
	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 ettevõttjad	0	0

Põhivarade ostud ja müügid

	2020		2019	
	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara	Ostetud põhivara	Müüdud põhivara
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	0	0	0	470 832

31.12.2020 nõuded:

*emaettevõtte vastu on seotud käibemaksu nõudega 18 679 eurot ja pikaajalise antud laenuga summas 988 442 eurot (vt lisa 2).

31.12.2019 nõuded:

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

2018. aastal kanti laenunõuet Kolde AS vastu lootusetuks summas 44 197 eurot seoses Kolde AS-i maksejõuetusega. Kolde ASi maksevõime muutus 2020. aastal ning seetõttu nõue 2020. aastal taastati (vt lisa 6).

2019. aasta müügid:

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

2020. aastal arvestati emaettevõttele antud laenult intressi 46 292 eurot (2019: 28 432 eurot). 2020. aastal arvestati teisele grupi ettevõttele antud laenult intressi 21 843 eurot (vt lisa 8).

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2021

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	14.06.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	199 363
Aruandeaasta kasum (kahjum)	106 181
Kokku	305 544
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	305 544
Kokku	305 544

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5897	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