

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänavaga nimi, maja number: Rotermanni tn 10

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 6144630

e-posti aadress: info@arcovara.com

veebilehe aadress: <https://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	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Olulised bilansis kajastamata tehingud	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Muud äritulud	9
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	9
Lisa 10 Üldhalduskulud	10
Lisa 11 Tööjõukulud	10
Lisa 12 Intressitulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Kerberon OÜ (edaspidi ka "ettevõtte") 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.

2022. aastal koosnes ettevõtte müügitulu kinnistute renditulust summas 5 400 eurot (2021. aastal 5 961 eurot). 2022. aastal pakuti ka ehitusalaseid konsultatsioone summas 2190 eurot (2022. aastal 27 655 eurot) ning 2021. aastal müüdi kinnistuid 1600 euro väärtuses.

Ettevõtte teenis 2022. aastal puhaskasumit 104 065 eurot (2021: 570 400 eurot).

	2022	2021
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevarad / lühiajalised kohustused	116	14
Omakapital varadest = omakapital / varad kokku	99%	99%
Varade tootlus (ROA) = puhaskasum / aasta keskmised koguvarad	5,3%	35,1%
Omakapitali tootlus (ROE) = puhaskasum / aasta keskmine omakapital	5,3%	35,3%

2023. aastal on plaanis Lehiku tee kinnistule arendada Kuldlehe projektinime all 5 koduga vaipelamu. 2022. aastal valmisid projektis teed ja trassid.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 458	8 725	
Nõuded ja ettemaksed	1 099 960	28 557	2
Varud	821 857	244 681	3
Kokku käibevarad	1 924 275	281 963	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	0	1 012 551	2
Kinnisvarainvesteeringud	97 917	627 917	4
Kokku põhivarad	97 917	1 640 468	
Kokku varad	2 022 192	1 922 431	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	16 530	20 834	5
Kokku lühiajalised kohustised	16 530	20 834	
Kokku kohustised	16 530	20 834	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	5 112	5 112	
Ülekurss	1 020 030	1 020 030	
Kohustuslik reservkapital	511	511	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	875 944	305 544	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 065	570 400	
Kokku omakapital	2 005 662	1 901 597	
Kokku kohustised ja omakapital	2 022 192	1 922 431	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	7 590	35 216	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-10 962	-27 458	9
Brutokasum (-kahjum)	-3 372	7 758	
Turustuskulud	0	-22 477	
Üldhalduskulud	-95 411	-490	10
Muud äritulud	140 736	534 999	8
Ärikasum (kahjum)	41 953	519 790	
Intressitulud	62 112	50 610	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	104 065	570 400	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 065	570 400	

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	540	540	0	
Ostjatelt laekumata arved	540	540	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	45 017	45 017	0	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 740	2 740	0	
Laenunõuded	1 051 663	1 051 663	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 099 960	1 099 960	0	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 000	6 000	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 000	6 000	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	19 234	19 234	0	13
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 323	3 323	0	
Laenunõuded	1 012 551	0	1 012 551	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 041 108	28 557	1 012 551	

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Lõpetamata toodang	785 057	207 881
Kuldlehe arendus	785 057	207 881
Muud arenduseks soetatud kinnistud	36 800	36 800
Kokku varud	821 857	244 681

2021. tehti kinnistutel projekteerimistöid, 2022. aastal valmisid Kuldlehe arenduse teed ja trassid.

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	123 297
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	534 620
Ümberliigitamised	-30 000
31.12.2021	627 917
Müügid	-530 000
31.12.2022	97 917

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 400	5 961
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	10 962	27 458
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	670 351	0

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu kohta vaata lisa 7.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 440	16 440
Maksuvõlad	90	90
Kokku võlad ja ettemaksed	16 530	16 530
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	14 133	14 133
Maksuvõlad	6 701	6 701
Kokku võlad ja ettemaksed	20 834	20 834

Lisa 6 Olulised bilansis kajastamata tehingud

2023. aastal müüs ettevõtte ära kinnisvara Viljandis, millelt ettevõtte teenis renditulu. Tehingust saadi kasumit 10 000 eurot. Edaspidi keskendub ettevõtte kinnisvaraarendusele ning rendiäri ei tegele.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	7 590	35 216	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 590	35 216	
Kokku müügitulu	7 590	35 216	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvarainvesteeringu renditulu	5 400	5 961	4
Ehitustööde konsultatsioonid	2 190	27 655	
Kinnistu müük	0	1 600	
Kokku müügitulu	7 590	35 216	

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	140 351	0
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	534 620
Tulu sihtfinantseerimisest	385	379
Kokku muud äritulud	140 736	534 999

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	4 605	21 094
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 357	6 364
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10 962	27 458

Lisa 10 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Riiklikud ja kohalikud maksud	339	0	
Tööjõukulud	3 534	0	11
Muud	1 509	490	
Juhtimisteenused	90 000	0	
Tõlketeenused	29	0	
Kokku üldhalduskulud	95 411	490	

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Palgakulu	2 641	0	
Sotsiaalmaksud	893	0	
Kokku tööjõukulud	3 534	0	10

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Intressitulu emaettevõttelt	62 112	50 610	13
Kokku intressitulud	62 112	50 610	

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	1 096 680	19 234	2
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 096 680	19 234	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Emaettevõtja	0	1 012 551	2

Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 012 551	
----------------------------	---	-----------	--

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	988 442	0	-26 499	1 012 551	50 610	2
Kokku antud laenud	988 442	0	-26 499	1 012 551	50 610	
ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	1 012 551	712 112	-673 000	1 051 663	62 112	2
Kokku antud laenud	1 012 551	712 112	-673 000	1 051 663	62 112	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2023

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
EVELIN KANTER	Juhatuse liige	05.06.2023
MIKO-OVE NIINEMÄE	Juhatuse liige	05.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	875 944
Aruandeaasta kasum (kahjum)	104 065
Kokku	980 009
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	980 009
Kokku	980 009

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5400	71.15%	Jah
Hoonestusprojektide arendus	41101	2190	28.85%	Ei

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	https://arcovara.com/