

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Osaühing Kerberon

registrikood: 10820787

tänava/talu nimi, Jõe 2B

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

postisihtnumber: 10151

maakond: Harju maakond

telefon: +372 630 6500

faks: +372 630 6502

e-posti aadress: info@arcovara.ee

veebilehe aadress: www.arcovara.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 6 Kasutusrent	13
Lisa 7 Laenukohustused	14
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 9 Osakapital	15
Lisa 10 Müügitulu	15
Lisa 11 Muud äritulud	16
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 13 Üldhalduskulud	16
Lisa 14 Muud ärikulud	16
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Kerberon OÜ tegevusaladeks on enda mitteiluruumide rendileandmine (EMTAK 68201) ja muu kinnisvara haldamine või haldamisega seotud tegevused (EMTAK 68329).

Kerberon OÜ müügitulu moodustas 2010. aastal **6,49** miljonit krooni, mis oli ligikaudu 16% väiksem kui 2009. aastal (7,73 miljonit krooni). Kuigi rendilepingud on pikaajalised ning rendihinnad lepingutega fikseeritud, kahanesid ettevõtte renditulud uute hinnakokkulepete mõjul olemasolevate rentnikega. Uued hinnakokkulepped on reeglina sõlmitud jooksvalt 12 –kuulises perioodis, kuid nende kehtivuse algus ja ka lõpp jagunevad erinevalt kalendriaastas. Majandusaasta brutokasumiks kujunes **5,42** miljonit krooni. Kuna majanduskeskkonna halvenemine peatus ja oluline väärtuse vähenemine oli juba arvestatud 2008. a. aastaaruandes, siis ettevõtte turuväärtuse allahindlus töötava kassavoo pealt jäi väikeseks. Pigem on bilansipäeva hinnangutesse sisse arvestatud majanduskeskkonnas oodatavate tulunormide ja riskitasemete vähenemine, mis tõstab projekti turuväärtust. Ettevõtte bilansimaht 31. detsembri seisuga oli **72,3** miljonit krooni. Kinnistul asuvate rajatiste parendamisse ja rekonstrueerimisse tehtavad investeeringud tehti peamiselt territooriumil asetsevate väljarenditud laoplatside korrastamisse. Need jätkuvad ka veel 2011 aasta esimeses pooles.

OÜ Kerberon omab Tallinnas hoonestusõigust kinnistul asukohaga Kadaka tee 131, tähtajaga 45 aastat. Kogu ettevõtte majandustegevus on suunatud ülalnimetatud hoonestusõiguse alusel kasutataval kinnistul asetsevate tööstus-, lao- ja büroohoonete väljarendimisele ning haldamisele.

OÜ Kerberoni tegevust 2010. aastal jääb iseloomustama kiiresti jahtuva majanduskeskkonna ning üldise tootmispiinade ja ärikinnisvara vakantsuse kasvu ja hinnalanguse peatumine ning majanduskeskkonna paranemine ning sellest johtuv mõõdukas optimism. Olemasolev rentnike struktuur jäi põhiosas samaks, rentnike strateegilisse arengusse ei olnud planeeritud täiendavate üüripindade kaasamist, ega ka nende olulist kaasajastamist. Märkimisväärselt suure majanduslanguse tingimustes napib rentnikel tellimusi ning vabu vahendeid, mistõttu surve rendihindade alandamiseks oli Kerberonile tuntav. Vakantsus ning vähendatud rendisummad olid ka ainsad käibe languse põhjused. Kulude kokkuhoid haldamises on 2010 aastal olnud tuntav, kuid külmad ja varajaselt lumerohked talved, tõusnud energiahinnad (eelkõige kütteks kasutatav gaas ja üdelekter), ning sellest johtuv kogu tarbimist mõjutav inflatsioon sisseostetavates muudes teenustes ei lase sellel välja paista.

Ettevõtte on endiselt likviidne, ning ka rentnikud on suutnud majanduskriisile südilt vastu seista, seetõttu ei oota Kerberoni juhatus negatiivsete arengute süvenemist. Suurima rentnikuga, Prategli Investiga pikendati aasta lõpus rendiperioodi järgmiseks viieks aastaks. Ka on hinnad äripindade turul antud piirkonnas stabiliseerunud ning Kerberoni renditasemed on osutunud jätkuvalt konkurentsivõimelisteks.

Personal

Kerberon OÜ tegevust juhib üheliikmeline juhatus, koosseisulisi töötajaid ettevõttes aruandeperioodil ei olnud. Ettevõtte tegevuseks vajalik kompetents ostetakse turutingimustel sisse. 2010. aastal juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

2011. aasta väljavaated

2011. aastal plaanib OÜ Kerberon mõningast rentnikele suunatud parendustegevust kinnistul ning eeldab saavutatud renditasemete püsimist. Endiselt seatakse eesmärgiks pigem olemasolevate äripindade täituvuse tagamine ning olemasolevate rentnikega rendisuhete pikendamine.

Finantsnäitajad:

(aasta kohta või 31. detsembri seisuga)	2010	2009
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (käibevarad / lühiajalised kohustused)	2,0	2,5
Omakapital varadest (omakapital / varad kokku)	0,7	0,6
Omakapital võlakohustustest (omakapital / (lühiajalised laenukohustused + pikaajalised laenukohustused))	1,9	1,6
Puhaskasumi marginaal (puhaskasum / müügitulu)	0,6	0,5
Varade tootlus (puhaskasum / aasta keskmised koguvarad)	0,1	0,1
Varade tulukus ((müügitulu + muud äritulud) / aasta keskmised koguvarad)	0,1	0,1
Omakapitali tootlus (puhaskasum / aasta keskmine omakapital)	0,1	0,1

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	17	17	
Nõuded ja ettemaksed	8 400 168	7 704 975	2
Kokku käibevara	8 400 185	7 704 992	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	304 391	255 233	4
Kinnisvarainvesteeringud	63 603 429	63 492 322	5
Kokku põhivara	63 907 820	63 747 555	
Kokku varad	72 308 005	71 452 547	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 351 772	3 030 694	7
Võlad ja ettemaksed	914 020	910 618	8
Kokku lühiajalised kohustused	4 265 792	3 941 312	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 476 744	24 025 164	7
Kokku pikaajalised kohustused	20 476 744	24 025 164	
Kokku kohustused	24 742 536	27 966 476	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	80 000	80 000	9
Ülekurss	15 960 000	15 960 000	
Kohustuslik reservkapital	8 000	8 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 438 071	23 777 483	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 079 398	3 660 588	
Kokku omakapital	47 565 469	43 486 071	
Kokku kohustused ja omakapital	72 308 005	71 452 547	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 489 547	7 725 157	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 068 610	-1 049 935	12
Brutokasum (-kahjum)	5 420 937	6 675 222	
Üldhalduskulud	-294 018	-138 320	13
Muud äritulud	111 107	391 322	11
Muud ärikulud	0	-1 457 756	14
Ärikasum (-kahjum)	5 238 026	5 470 468	
Finantstulud ja -kulud	-1 158 628	-1 809 880	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 079 398	3 660 588	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 079 398	3 660 588	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	5 238 026	5 470 468	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	1 066 222	
Muud korrigeerimised	-111 107	0	11
Kokku korrigeerimised	-111 107	1 066 222	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-604 770	416 396	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	7 986	1 393 981	
Kokku rahavood äritegevusest	4 530 135	8 347 067	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-90 418	0	2
Muud väljamaksed investeerimistegevusest	-49 158	0	4
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	-3 642 972	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-139 576	-3 642 972	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-3 227 342	-2 843 909	
Makstud intressid	-1 157 088	-1 857 205	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 384 430	-4 701 114	
Kokku rahavood	6 129	2 981	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	17	17	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 129	2 981	
Valuutakursside muutuste mõju	-6 129	-2 981	15
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	17	17	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	80 000	15 960 000	8 000	23 777 483	39 825 483
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	3 660 588	3 660 588
31.12.2009	80 000	15 960 000	8 000	27 438 071	43 486 071
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	0	4 079 398	4 079 398
31.12.2010	80 000	15 960 000	8 000	31 517 469	47 565 469

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Kerberon OÜ raamatupidamise aastaaruanne koostatakse lähtudes Eesti heast raamatupidamistavast ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes on alljärgnevalt kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse osa finants- ja kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses). Eesti hea raamatupidamistava 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 Eesti kroonides, kui ei ole märgitud teisiti.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Juhtkonna olulised otsused ja hinnangud

Finantsaruannete esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga eeldab, et juhtkond annab hinnanguid ja teeb otsuseid, mis mõjutavad varade ja kohustuste kajastamise põhimõtteid ja väärtust bilansipäeval, tingimuslike varade ja kohustuste esitamise viisi, lähtudes nende realiseerumise tõenäosusest, ning aruandeperioodi tulusid ja kulusid.

Ehkki juhtkond vaatab järjepidevalt oma otsuseid ja hinnanguid üle ning need põhinevad varasemal kogemusel ning parimal olemasoleval teadmisel tõenäolistest tulevikusündmustest, võivad tegelikud tulemused hinnangulistest erineda.

Juhtkonna tähtsaimad otsused, mis mõjutavad finantsaruannetes kajastatud informatsiooni, puudutavad järgmisi arvestusvaldkondi.

Kinnisvara klassifitseerimine

Kinnisvaraobjektide klassifitseerimisel varuks, kinnisvarainvesteeringuks või materiaalseks põhivaraks (lõpetamata ehitis) lähtutakse juhtkonna soetusjärgsetest kavatsustest objektide edasisel kasutamisel. Plaanide elluviimine võib nõuda juhtkonnast sõltumatuid lisaotsuseid (maa sihtotstarbe muutmine, detailplaneeringute kinnitamine, ehituslubade andmine jms), mis kahandab varade klassifitseerimise täpsust.

Varuna kajastatud kinnisvaraobjektide soetamise eesmärk on elukeskkonna, üksikute eluhoonete või elamukruntide väljaarendamine ja võõrandamine, samuti esitatakse varuna kinnisvaraobjekte, mis on soetatud edasimüügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteeringu omandamise eesmärk on saada tulu kinnisvaraobjekti kasutusrendi maksetest või turuväärtuse kasvust, samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitu võimalikku kasutuseesmärki.

Kinnisvaraobjektid, mida ettevõtte alles arendab kasutusrendi tingimustel renditavaks ärikeskkonnaks või kus toimub soetatud ärihoone ulatuslik rekonstrueerimine, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna alles pärast objekti valmimist (kasutusloa saamist). Need objektid on kuni valmimiseni esitatud materiaalse põhivara hulgas lõpetamata ehitisena.

Kui kinnisvaraobjektil, mis on varem kajastatud kinnisvarainvesteeringuna, tehakse lisaarendustöid, ei klassifitseerita objekti ajutiselt ümber lõpetamata ehitiseks.

Hindamise ebakindlus

Juhtkond annab oma hinnanguid, lähtudes kogemustest ning faktidest, mis on saanud talle teatavaks hiljemalt aastaaruande valmimise kuupäeval. Bilansipäeval esitatud varade ja kohustuste ning nendega seotud tulude ja kulude puhul on seetõttu oht, et antud hinnanguid tuleb tulevikus täpsustada. Valdkonnad, kus hinnangute ebakindluse tõttu esineb tavapärasest suurem korrigeerimisvajaduse risk, on kirjeldatud alljärgnevalt.

Kinnisvarainvesteeringud: õiglase väärtuse määramine

Kinnisvarainvesteeringuid hinnatakse iga bilansipäeva seisuga nende õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse määramisel on üks hindamistehnikaid diskonteeritud rahavoogude analüüs. Diskonteeritud rahavoogude väärtuse leidmiseks tuleb hindajal prognoosida kinnisvaraobjekti tulevase renditulusid (sh rent 1 m² kohta ning rendipindade täituvus) ja tegevuskulusid. Samuti tuleb netorahavoo nüüdsväärtuse leidmiseks valida sobiv diskontomäär, mis väljendab kõige paremini raha hetkeväärtuse turusuundumusi ja

varaga seotud spetsiifilisi riske.

Raha

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on väike. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Kontsernikonto

Ettevõtte pangakontod SEB-s ja Swedbankas kuuluvad Arco Vara AS-i kontsernikonto koosseisu. Olenevalt sellest, kas ettevõtte pangakonto jääk on positiivne või negatiivne, näitab ettevõtte kontsernikonto koosseisu kuuluva pangakonto saldot bilansipäeva seisuga nõude või kohustusena. Kontsernikonto kajastamiseks bilansis rakendatakse finantsvara või finantskohustuse arvestamise põhimõtteid (vt allpool). Rahavoogude aruandes näidatakse kontsernikonto nõude muutus investeerimistegevuse rahavoogudes ning kontsernikonto kohustuse muutus finantseerimistegevuse rahavoogudes.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2010.a. on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Kõik finantsvarad võetakse algul arvele soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Soetusmaksumuse hulka loetakse kõik finantsvara soetamisega otseselt kaasnenud kulutused, sealhulgas vahendajate ja nõustajate tasud, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sellesarnased väljaminekud. Erandiks on õiglasel väärtusel muutusega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Tavapärastel turutingimustel toimuv finantsvara ost ja müük kajastatakse tehingupäeval. Tehingupäevaks on finantsvara ostu või müügi kohustuse tekkimise (näiteks lepingu sõlmimise) päev. Tavapärastel turutingimustel toimunuks loetakse ostu või müüki, mille puhul müüja on andnud finantsvara ostjale üle sellise tähtaja jooksul, mis on sellel turul tavaks või õigusaktidega ette nähtud.

Esmase arvelevõtmise järel jagatakse finantsvara rühmadeks (vt allpool). Iga majandusaasta lõpus kontrollitakse, kas finantsvara on kajastatud õiges rühmas, ning vajaduse korral tehakse parandused. Finantsvara, mida Raamatupidamise Toimkonna juhendid ei luba ümber klassifitseerida, ümber ei klassifitseerita.

Õiglasel väärtusel kajastatav finantsvara

Õiglasel väärtusel kajastatav finantsvara hinnatakse ümber iga bilansipäeva seisuga, kusjuures õiglasest väärtusest ei arvata maha võimalikke vara realiseerimisega kaasnevaid tehingukulusid.

Börsil noteeritud väärtpaperite puhul põhineb õiglane väärtus bilansipäeva sulgemishindadel ja Eesti Panga ametlikel valuutakurssidel. Börsil noteerimata väärtpaperite puhul leitakse õiglane väärtus, tuginedes kättesaadavale infole ning kasutades hindamistehnikana võrdlust teiste, olulises osas sarnaste instrumentide õiglase väärtusega bilansipäeval ja/või diskonteeritud rahavoogude analüüsi.

Kasumid ja kahjumid, mis tulenevad õiglase väärtuse muutusest, kajastatakse kasumiaruandes üldjuhul finantstulude ja kulude real. Erandiks on müügivalmis finantsvara, mille õiglase väärtuse muutusest tulenev kasum või kahjum kajastatakse otse omakapitalis ümberhindluse reservi real. Ümberhindluse reservi jääk kantakse pärast vara realiseerimist või väärtuse languse tuvastamist kasumiaruandesse. Väärtuse languse korral omakapitalist kasumiaruandesse ümber klassifitseeritav summa finantsvara soetusmaksumuse (vähendatud tagasimakstud põhimaksete ja amortisatsiooni võrra) ja õiglase väärtuse vahe, millest on maha arvatud vara väärtuse langusest tulenev kahjum, mis on juba varem kasumiaruandes kajastatud.

Õiglasel väärtusel kajastatavate finantsvarade realiseerimise kasum ja kahjum, samuti varade omamisel saadud intressid ja dividendid kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Nõuded teiste osapoolte vastu ja lunastustähtjani hoitavad finantsinvesteeringud

Nõuded, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, ning lunastustähtjani hoitavad finantsvarad kajastatakse omandamise järel nende amortiseeritud soetusmaksumuses, mis on arvatud efektiivse intressimäära kaudu. Amortiseeritud soetusmaksumus leitakse kogu finantsvara kasuliku eluea kohta, kusjuures arvesse võetakse soetamisel tekkinud diskontod ja preemiad ning tehinguga otseselt seotud kulutused.

Kui ilmneb mõni objektiivne asjaolu, mis viitab varade kaetava väärtuse vähenemisele alla bilansilise väärtuse, hinnatakse amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavad finantsvarad bilansilise ja kaetava väärtuse vahe võrra alla. Kaetavaks väärtuseks loetakse finantsvarast tulevikus saadavate rahavoogude nüüdsväärtust, diskonteerituna esmasel kajastamisel fikseeritud efektiivse

intressimääraga. Äritegevusega seotud finantsvara allahindlus kajastatakse kasumiaruandes ärikuluna üldhalduskulude real ning investeerimistegevusega seotud finantsvara allahindlus esitatakse kasumiaruandes finantskuluna.

Olulise finantsvara puhul hinnatakse iga objekti väärtuse vähenemist eraldi. Kui nõudesumma laekumise tähtpäevast on möödunud 180 päeva või üle selle, loetakse nõudesumma ebatõenäoliselt laekuvaks ning kantakse 100% ulatuses kuluks. Kui vara väärtuse vähenemine ilmneb kiiremini, hinnatakse nõuded alla varem.

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.

Nõuete ja lunastustähtjani hoitavate finantsinvesteeringute intressitulu kajastatakse kasumiaruandes finantstulude ja -kulude real.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse maad ja hooned, mida hoitakse renditulu teenimise või turuväärtuse suurendamise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte majandustegevuses. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutuseesmärgi. Kinnisvarainvesteeringuks arendatavaid kinnistuid (ehitavad ärihooned) ja vallasvarana käsitletavaid ehitisi (rekonstrueeritavad ärihooned) kajastatakse kuni arendustöö lõpuni materiaalse põhivarana.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algul arvele oma 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 õiglasel väärtuses, mille leidmisel lähtutakse bilansipäeva tegelikest turutingimustest.

Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse määramisel kasutatakse 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 muude äritulude või muude ärikulude real.

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 muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud. Kui varem kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt rühmitatakse ümber varuks või materiaalseks põhivaraks, on objekti uueks tuletatud soetusmaksumuseks tema õiglane väärtus ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast ümber kinnisvarainvesteeringuks, esitatakse vara õiglase ja bilansilise väärtuse positiivne vahe ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga ümberhindluse reservis, negatiivne vahe kajastatakse kasumiaruandes põhivara amortisatsioonikulu hulgas. Erandiks on pooleli olevad ehitised, mille ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks esitatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui varuna kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeva seisuga kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude kirjel.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast,

kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena.

Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit, vaid välja makstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008.a. on maksumääraks 21/79 netodividendidelt. 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. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 9.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasel väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Maaklertegevuse tulu kajastatakse üldjuhul vahendustehingu sõlmimise hetkel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse renditähtajal tuluna lineaarselt. Kommunaalteenuste vahendamise tulud (tasud elektri, soojuse, vee jm eest) saldeeritakse ostetud kommunaalteenuste kuludega.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt, kasutades efektiivse intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital peab äriseadustiku kohaselt olema vähemalt 10% ettevõtte aktsia- või osakapitalist. Sellest lähtudes eraldab ettevõtte igal aastal kasumi jaotamisel vähemalt 5% puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali. Eraldiste tegemist jätkatakse, kuni reservkapital saavutab nõutava suuruse. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada akumulatsioonidest kahjumite katmiseks juhul, kui kahjumite katmiseks ei piisa vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada aktsiakapitali suurendamiseks fondiemissiooni teel.

Lisainformatsioon

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansipäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	996 529	286 031	
Ostjatelt laekumata arved	996 529	286 031	
Muud nõuded	7 388 394	7 297 975	
Laenu nõuded	7 388 394	7 297 975	16
Tulevaste perioodide kulud	15 245	120 969	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	8 400 168	7 704 975	

Muud lühiajalised nõuded sisaldab kontsernikonto nõuet, intressimääraga 10% aastas. Vaata lisa 16.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010		31.12.2009	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	58 987	0	106 717
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	58 987	0	106 717

Lisa 8.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Pikaajalised nõuded	304 391	255 233
Muud pikaajalised nõuded	304 391	255 233
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	304 391	255 233

Pikaajalised finantsinvesteeringud sisaldavad rentniku soovil tehtud kulutusi lisaseadmetele, mille rentnik tasub igakuiste maksetena kuni summa täieliku tasumiseni 01.11.2014.a.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008	64 558 544	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 066 222	
31.12.2009	63 492 322	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	111 107	
31.12.2010	63 603 429	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 489 547	7 725 157
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-81 875	-149 935

Lisa 6 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rendileandja		
	2010	2009
Kasutusrenditulu	6 489 547	7 725 157
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2010	31.12.2009
12 kuu jooksul	7 214 326	6 489 547
1-5 aasta jooksul	28 857 304	25 958 188
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	63 603 429	63 492 322
Kokku	63 603 429	63 492 322

Lisa 7 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB	3 351 772	3 351 772	0	0	3,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	18.03.2012
Lühiajalised laenud kokku	3 351 772	3 351 772	0	0			
Pikaajalised laenud							
SEB	20 476 744	0	20 476 744	0	3,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	18.03.2012
Pikaajalised laenud kokku	20 476 744	0	20 476 744	0			
Laenukohustused kokku	23 828 516	3 351 772	20 476 744	0			
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
SEB	3 030 694	3 030 694	0	0	3,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	18.03.2012
Lühiajalised laenud kokku	3 030 694	3 030 694	0	0			
Pikaajalised laenud							
SEB	24 025 164	0	24 025 164	0	3,45%+6 kuu EURIBOR	EUR	18.03.2012
Pikaajalised laenud kokku	24 025 164	0	24 025 164	0			
Laenukohustused kokku	27 055 858	3 030 694	24 025 164	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	63 603 429	63 603 429
31.12.2009	63 492 322	63 492 322

Laenu tagatiseks on panditud kinnistu Kadaka tee 131.

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	365 998	314 166	
Maksuvõlad	58 987	106 717	3
Muud võlad	38 760	43 350	
Intressivõlad	38 760	43 350	
Saadud ettemaksed	450 275	446 385	
Kokku võlad ja ettemaksed	914 020	910 618	

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	80 000	80 000
Osade arv (tk)	2	2
Osade nimiväärtus 1 osa nimiväärtus 40 000 krooni. 31.12.2010.a. on ettevõtte jaotuskõlbulik kasum 31 517 469 krooni (2009.a.: 27 438 071 krooni). Sellest tulenevalt võiks dividendidena välja maksta 24 898 801 krooni (2009.a.: 21 676 076 krooni) millest tekib potentsiaalne tulumaksukohustus 6 618 668 krooni (2009.a. 5 761 995 krooni).		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 489 547	7 725 157
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 489 547	7 725 157
Kokku müügitulu	6 489 547	7 725 157
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Rent ja haldusteenused	6 489 547	7 725 157
Kokku müügitulu	6 489 547	7 725 157

Lisa 11 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	111 107	391 322
Kokku muud äritulud	111 107	391 322

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Muud	-1 068 610	-1 049 935
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-1 068 610	-1 049 935

Muud kulud sisaldavad hoonestusõiguse tasusid, maamaksu ja kinnisvara hooldus- ning halduskulusid.

Lisa 13 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	-31 924	-17 012
Muud	-262 094	-121 308
Kokku üldhalduskulud	-294 018	-138 320

Lisa 14 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-1 457 544
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-212
Kokku muud ärikulud	0	-1 457 756

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressikulud	-1 152 499	-1 806 899
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-6 129	-2 981
Kokku finantstulud ja -kulud	-1 158 628	-1 809 880

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Arco Investeeringute AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Arco Vara AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	7 388 394	24 331	7 297 975	17 848

	2010		2009	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	0	0	15 647	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	450 047	0	339 220	0

Lisa 17 Sündmused pärast bilansipäeva

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti eurotooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris Ettevõtte sellest kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja järgnevaid finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VEIKO TAEVERE	Juhatuse liige	07.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kerberon osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat OÜ Kerberon raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Meie ei ole auditeerinud raamatupidamise aastaaruannet seisuga 31. detsember 2009 kuna vastavalt seadusandlusele, ei olnud ettevõttel auditi kohustust. Meil ei olnud võimalik hankida piisavat asjakohast tõendusmaterjali nimetatud kuupäeva bilansi saldode õigsuse kohta. Bilansis seisuga 31. detsember 2009 kajastatud saldod mõjutavad 31. detsember 2010 lõppenud aasta tegevuse tulemust ning rahavoogusid.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolu võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt OÜ Kerberon finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeaudiitori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Urmo Kallakas

Vandeaudiitori number 542

8. juuni 2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kerberon (registrikood: 10820787) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	08.06.2011
URMO KALLAKAS	Vandeaudiitor	08.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	27 438 071
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 079 398
Kokku	31 517 469
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	
Aruandeaasta kasum otsustati jätta jaotamata	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6489547	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Arco Investeeringute Aktsiaselts	10225881	Jõe 2 b, Tallinn, Harju maakond, Eesti	80000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6305500
Faks	+372 6305502
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee