

# KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2013

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** aktsiaselts KAAON KINNISVARA

**registrikood:** 10291487

**tänavanimi, maja number:** Riia 24

**linn:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihnumber:** 51010

**telefon:** +372 7350850

**faks:** +372 7350830

**e-posti aadress:** mail@kaanon.ee

**veebilehe aadress:** www.kaanon.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Konsolideeritud bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Konsolideeritud kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Konsolideeritud rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Varud	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Bioloogilised varad	13
Lisa 10 Kapitalirent	13
Lisa 11 Laenukohustused	15
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 14 Aktsiakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 19 Tööjõukulud	19
Lisa 20 Muud ärikulud	20
Lisa 21 Seotud osapooled	20
Lisa 22 Konsolideerimata bilanss	22
Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne	23
Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	24
Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	24

## Tegevusaruanne

Kaanon Kinnisvara on 1995 aastal asutatud erakapitalil põhinev ettevõte.

Tallinnas Endla tänaval ja Tartus Riia tänaval asuvate esinduste kaudu pakume kinnisvara hindamis-, vahendus-, haldus- ja arendusteenuseid.

AS Kaanon Kinnisvara põhitegevusalaks oli 2013.aastal kinnisvara vahendus-, hindamis- ja haldusteenuste osutamine ning arendustegevus.

Kontserni struktuur: ematettevõte - AS Kaanon Kinnisvara

tütarettevõte - OÜ Kaanon Kinnistud (osalus 51%)

tütarettevõte - OÜ Kaanoni Majad (osalus 100%)

tütarettevõte - Kaanoni Investeeringute OÜ (osalus 100%)

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Müügikäibe puhasrentaablus	40,21	21,09
ROA	2,50	3,86
ROE	3,80	6,10

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügikäibe puhasrentaablus (%) = (puhaskasum/müügitulu) x 100

ROA (%) = (puhaskasum/varad) x 100

ROE (%) = (puhaskasum/omakapital) x 100

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	47 740	56 337	2
Nõuded ja ettemaksud	103 204	59 945	3
Varud	633 539	633 539	4
Bioloogilised varad	114 840	0	9
<b>Kokku käibevara</b>	<b>899 323</b>	<b>749 821</b>	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	137 537	136 767	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 609 392	3 609 392	7
Materiaalne põhivara	52 836	30 529	8
<b>Kokku põhivara</b>	<b>3 799 765</b>	<b>3 776 688</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>4 699 088</b>	<b>4 526 509</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	554 030	310 198	11
Võlad ja ettemaksud	389 366	390 918	12
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>943 396</b>	<b>701 116</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	1 637 104	1 925 331	11
Võlad ja ettemaksud	28 184	20 963	12
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>1 665 288</b>	<b>1 946 294</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>2 608 684</b>	<b>2 647 410</b>	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	14
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 685 326	1 537 766	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 945	147 560	
<b>Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital</b>	<b>1 928 949</b>	<b>1 716 004</b>	
Vähemusosalus	161 455	163 095	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 090 404</b>	<b>1 879 099</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>4 699 088</b>	<b>4 526 509</b>	

## Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	371 320	588 810	15
Muud äritulud	145	7 834	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-21 038	-147 591	17
Mitmesugused tegevuskulud	-31 903	-89 451	18
Tööjõukulud	-56 202	-78 097	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 045	-2 932	8
Muud ärikulud	-40	-53 301	20
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>258 237</b>	<b>225 272</b>	
Intressikulud	-53 469	-84 351	
Muud finantstulud ja -kulud	6 537	3 949	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>211 305</b>	<b>144 870</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>211 305</b>	<b>144 870</b>	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	212 945	147 560	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	-1 640	-2 690	

## Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	258 237	225 272	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 045	2 932	8
Muud korrigeerimised	0	52 912	
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>4 045</b>	<b>55 844</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	12 400	-9 001	
Varude muutus	-20 000	38 400	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-10 496	-5 090	
Laekunud intressid	2	431	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>244 188</b>	<b>305 856</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-135	0	
Antud laenud	0	-21 300	
Antud laenude tagasimaksud	19 000	4 047	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>18 865</b>	<b>-17 253</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	45 900	60 603	
Saadud laenude tagasimaksud	-264 531	-275 612	
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-9 383	-3 744	
Makstud intressid	-43 636	-68 910	
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	0	-1 000	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-271 650</b>	<b>-288 663</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-8 597</b>	<b>-60</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	56 337	56 397	2
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-8 597</b>	<b>-60</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	47 740	56 337	2

## Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
	<b>31.12.2011</b>	25 565	5 113		
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	147 560	-2 690	144 870
<b>31.12.2012</b>	25 565	5 113	1 685 326	163 095	1 879 099
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	212 945	-1 640	211 305
<b>31.12.2013</b>	25 565	5 113	1 898 271	161 455	2 090 404

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS-i Kaanon Kinnisvara 2013. aasta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

2013. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Kaanon Kinnisvara (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete OÜ Kaanoni Majad, Kaanoni Investeeringute OÜ ning OÜ Kaanon Kinnistud finantsnäitajad.

### Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõigi emaettevõtte kontrolli all olevate tütarettevõtete finantsnäitajad. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustused, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud bilansis kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist ning konsolideeritud kasumiaruandes eraldi kirjel.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks kontserni arvestuspõhimõtetele.

#### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui kontsern omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasel väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglasel väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena (vt arvestuspõhimõtet osas N).

Alates omandamise kuupäevast kajastatakse kontserni osalust omandatud ettevõtte varades, kohustustes ja tingimuslikes kohustustes ning tekkinud firmaväärtust konsolideeritud bilansis ning osalust omandatud ettevõtte tuludes ja kuludes konsolideeritud kasumiaruandes. Positiivset firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud bilansis immateriaalse varana.

Juhul, kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarettevõtte tulud ja kulud kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumi/kahjumina tütarettevõtte müügist. Juhul, kui tütarettevõtte osalisel müügil väheneb kontserni kontroll ettevõtte üle alla 50%, kuid mõju ettevõtte üle ei kao täielikult, lõpetatakse alates müügikuupäevast ettevõtte konsolideerimine ning kajastatakse järelejäänud osa tütarettevõtte varades, kohustustes ning firmaväärtuses kas sidusettevõttena, ühisettevõttena või muu finantsinvesteeringuna. Allesjääva investeeringu osa bilansilist väärtust müügikuupäeval loetakse tema uueks soetusmaksumuseks.

Tütarettevõtted, mis vastavad müügiotel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul), kajastatakse järgnevalt: - tütarettevõtete varad konsolideeritud bilansis eraldi kirjel „Müügiotel põhivarad“ ning kohustused eraldi kirjel „Müügiotel põhivaradega seotud kohustused“ (mõõdetuna kas nende õiglasel väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam);

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Vastavalt Eesti Raamatupidamise Seadusele tuleb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldada konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata esmased aruanded. Emaettevõtte esmaste aruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a investeeringud tütarettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuses.

### Raha



Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

### **Nõuded ja ettemaksud**

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse kontserni tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid.

### **Varud**

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid.

### **Bioloogilised varad**

Bioloogilist vara kajastatakse bilansis, kui vara on kontserni poolt kontrollitav; on tõenäoline, et kontsern saab vara kasutamisest tulevikus majanduslikku kasu; ning vara õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvele võtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügilulutused. Õiglase väärtuse aluseks on kasutatud varade turuväärtust.

Bioloogilisi varasid, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse bilansis soetusmaksumuses, millest on maha lahutatud akumulieeritud kulum ning kahjum vara väärtuse langusest.

Bioloogilise vara õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel „Kasum bioloogilise vara väärtuse kasvust” ning „Kahjum bioloogilise vara väärtuse langusest”. Soetusmaksumuses kajastatavate bioloogiliste varade amortisatsioonikulu ja kahjumid väärtuse langusest kajastatakse kasumiaruandes analoogiliselt materiaalse põhivara amortisatsioonikuluga ning kahjumiga väärtuse langusest.

### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida kontsern hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

### **Materiaalne ja immateriaalne põhivara**

Materiaalseks põhivaraks loetakse kontserni enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 639 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 639 euro, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a. tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et kontsern saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muid hooldus- ja remondikuludid kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest. Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate

amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatud.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamise korral või olukorras, kus vara kasutamisest või müügist ei eeldata enam majanduslikku kasu. Kasum või kahjum, mis on tekkinud materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest, kajastatakse kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

## Põhivara arvelevõtmise alampiir 639

### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5
Hooned ja rajatised	20-30
Inventar	2-5

### Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

#### Kontsern kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirenti tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga, kusjuures amortisatsiooniperioodiks on vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem. Kapitalirenti lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad rentniku poolt kantavad esmased otsekulutused kajastatakse renditava vara soetusmaksumuse koosseisus.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

#### Kontsern kui rendileandja

Kapitalirenti alusel väljarenditud vara kajastatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas (võrdub saadaolevate rendimaksete nüüdisväärtusega, pluss renditava vara garanteerimata jääkväärtus rendiperioodi lõpuks). Rentnikult saadavad rendimaksed jagatakse kapitalirendinõude põhiosa tagasimakseteks ja finantstuluks. Finantstulu jagatakse rendiperioodile arvestusega, et rendileandja tuluse määr on igal ajahetkel kapitalirenti netoinvesteeringu jäägi suhtes sama. Rendilepingute sõlmimisega kaasnevad esmased otsekulutused (komisjonitasud ja notaritasud), mis jäävad rendileandja kanda, võetakse arvesse rendi sisemise intressimäära ja kapitalirendinõude arvestusel ning kajastatakse tulu vähendusena rendiperioodi jooksul.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule kontserni bilansis kajastatavale varale. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes kontsernis sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna. Kasutusrendi lepingute sõlmimisega otseselt kaasnevad esmased kulutused kajastatakse rendileandja bilansis varana (renditava varaga samal kirjel) ja amortiseeritakse kulusse rendiperioodi jooksul proportsionaalselt renditulu kajastamisega.

### Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha	23 658	4 680
Pangakontod	24 082	51 657
<b>Kokku raha</b>	<b>47 740</b>	<b>56 337</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	19 778	19 778	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	19 778	19 778	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 028	23 028	0	0	5
Muud nõuded	196 450	58 913	137 537	0	
Laenunõuded	177 862	58 513	119 349	0	
Intressinõuded	18 588	400	18 188	0	
Ettemaksed	1 485	1 485	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 485	1 485	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>240 741</b>	<b>103 204</b>	<b>137 537</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	32 138	32 138	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	32 138	32 138	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	49	49	0	0	5
Muud nõuded	162 989	26 222	136 767	0	
Laenunõuded	143 859	26 222	117 637	0	
Intressinõuded	19 130	0	19 130	0	
Ettemaksed	1 536	1 536	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 536	1 536	0	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>196 712</b>	<b>59 945</b>	<b>136 767</b>	<b>0</b>	

## Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Müügiks ostetud kaubad	633 539	633 539
<b>Kokku varud</b>	<b>633 539</b>	<b>633 539</b>

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	22 968	6 879	0	6 246
Üksikisiku tulumaks	0	998	0	1 198
Sotsiaalmaks	0	2 203	0	2 684
Kohustuslik kogumispension	0	59	0	78
Töötuskindlustusmaksed	0	200	0	287
Ettemaksukonto jääk	60		49	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>23 028</b>	<b>10 339</b>	<b>49</b>	<b>10 493</b>

## Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
11201730	OÜ Kaanoni Majad	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
11203249	Kaanoni Investeeringute OÜ	Eesti	Kinnisvara arendus	100	100
11098752	OÜ Kaanon Kinnistud	Eesti	Kinnisvara arendus	51	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	31.12.2013	
OÜ Kaanoni Majad	2 556	2 556	
Kaanoni Investeeringute OÜ	2 556	2 556	
OÜ Kaanon Kinnistud	1 304	1 304	
<b>Kokku</b>	<b>6 416</b>	<b>6 416</b>	

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	3 662 304
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-52 912
<b>31.12.2012</b>	<b>3 609 392</b>
<b>31.12.2013</b>	<b>3 609 392</b>

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	259 416	345 518
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 593	-81 576

## Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Ehitised		Masinaid ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
		Muud masinaid ja seadmed			
<b>31.12.2011</b>					
Soetusmaksumus	46 975	24 446	24 446	14 520	85 941
Akumuleeritud kulum	-15 036	-22 924	-22 924	-14 520	-52 480
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>31 939</b>	<b>1 522</b>	<b>1 522</b>	<b>0</b>	<b>33 461</b>
Amortisatsioonikulu	-1 410	-1 522	-1 522		-2 932
<b>31.12.2012</b>					
Soetusmaksumus	46 975	24 446	24 446	14 520	85 941
Akumuleeritud kulum	-16 446	-24 446	-24 446	-14 520	-55 412
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>30 529</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 529</b>
Ostud ja parendused	0	26 352	26 352	0	26 352
Amortisatsioonikulu	-1 410	-2 635	-2 635	0	-4 045
<b>31.12.2013</b>					
Soetusmaksumus	46 975	50 798	50 798	13 136	110 909
Akumuleeritud kulum	-17 856	-27 081	-27 081	-13 136	-58 073
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>29 119</b>	<b>23 717</b>	<b>23 717</b>	<b>0</b>	<b>52 836</b>

## Lisa 9 Bioloogilised varad

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod

Käibevara		Kokku
	Mets	
<b>31.12.2012</b>	0	0
Soetused	114 840	114 840
<b>31.12.2013</b>	114 840	114 840

## Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto kapitalirent	18 434	2 695	15 739	0	Euribor+1,99%	EUR	28.05.2018
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	18 434	2 695	15 739	0			

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kinnisvarainvesteeringu kapitalirent	1 600	1 600	0	0	3,5%	EUR	30.05.2013
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	1 600	1 600	0	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	23 716	0
<b>Kokku</b>	<b>23 716</b>	<b>0</b>

## Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tagatiseta laenukohustus	182 856	182 856			0	EUR	31.12.2014	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>182 856</b>	<b>182 856</b>						
Pikaajalised laenud								
Swedbank	33 590	33 590	0	0	3,8	EUR	10.07.2014	
Swedbank	98 748	98 748	0	0	3,847	EUR	28.11.2014	
Swedbank	50 007	5 411	44 596	0	5,4	EUR	10.03.2017	
Swedbank	847 107	91 661	534 308	221 138	2,072	EUR	20.09.2021	
Swedbank	631 642	72 480	559 162	0	3,579	EUR	24.07.2019	
SEB Pank	43 710	32 604	11 106	0	3,218	EUR	24.04.2015	
Kromotek Holding	30 303	0	30 303	0	3	EUR	22.02.2017	
Kaaroni Koopiakeskus	19 493	0	19 493	0	5	EEK	31.12.2016	
Tagatiseta laenukohustused	141 457	8 420	133 037	0	0	EUR	2015	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 896 057</b>	<b>342 914</b>	<b>1 332 005</b>	<b>221 138</b>				
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>18 434</b>	<b>2 695</b>	<b>15 739</b>	<b>0</b>				<b>10</b>
Muud laenukohustused								
Juhatuse liikmete laenud	93 787	25 565	68 222	0	0	EUR	2015	
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	<b>93 787</b>	<b>25 565</b>	<b>68 222</b>					
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>2 191 134</b>	<b>554 030</b>	<b>1 415 966</b>	<b>221 138</b>				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Tagatiseta laenukohustus	2 700	2 700			0	EUR	29.01.2013	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	<b>2 700</b>	<b>2 700</b>						
Pikaajalised laenud								
Swedbank	95 011	61 421	33 590		3,8	EUR	10.07.2014	
Swedbank	107 988	9 240	98 748		3,847	EUR	28.11.2014	
Swedbank	55 257	5 249	50 008		5,4	EUR	10.03.2017	
Swedbank	934 266	87 159	508 063	339 044	2,072	EUR	20.09.2021	
Swedbank	701 543	69 901	390 099	241 543	2,388	EUR	24.07.2019	
SEB Pank	75 270	31 590	43 680		3,218	EUR	24.04.2015	
Tagatiseta laenukohustused	158 831	0	158 831		0	EUR	2014	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>2 128 166</b>	<b>264 560</b>	<b>1 283 019</b>	<b>580 587</b>				
<b>Kapitalirendikohustused kokku</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				<b>10</b>
Muud laenukohustused								
Juhatuse liikmete laenud	103 063	41 338	61 725		0	EUR	2014	
<b>Muud laenukohustused kokku</b>	<b>103 063</b>	<b>41 338</b>	<b>61 725</b>					
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>2 235 529</b>	<b>310 198</b>	<b>1 344 744</b>	<b>580 587</b>				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Maa	1 950 436	1 950 436
Ehitised	1 945 000	1 945 000
<b>Kokku</b>	<b>3 895 436</b>	<b>3 895 436</b>



## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	273 670	273 670	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 526	4 526	0	0	
Maksuvõlad	10 339	10 339	0	0	5
Muud võlad	28 184	0	28 184	0	
Intressivõlad	28 184	0	28 184	0	
Saadud ettemaksed	15 137	15 137	0	0	
Muud saadud ettemaksed	15 137	15 137	0	0	
Broneerimistasud	85 694	85 694	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>417 550</b>	<b>389 366</b>	<b>28 184</b>	<b>0</b>	

  

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	284 950	284 950	0	0	
Võlad töövõtjatele	4 043	4 043	0	0	
Maksuvõlad	10 493	10 493	0	0	5
Muud võlad	21 040	77	20 963	0	
Intressivõlad	20 963	0	20 963	0	
Muud viitvõlad	77	77	0	0	
Saadud ettemaksed	14 661	14 661	0	0	
Muud saadud ettemaksed	14 661	14 661	0	0	
Broneerimistasud	76 694	76 694	0	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>411 881</b>	<b>390 918</b>	<b>20 963</b>	<b>0</b>	

## Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
<b>Tingimuslikud kohustused</b>		
Võimalikud dividendid	1 499 634	1 331 408
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	398 637	353 918
<b>Kokku tingimuslikud kohustused</b>	<b>1 898 271</b>	<b>1 685 326</b>

## Lisa 14 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	25 565	25 565
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus	6	6

Seisuga 31.12.2013 on ettevõtte aktsiakapital eurodeks konverteerimata.  
Aktsiakapitali suurus on 400 000 Eesti krooni, aktsia nimiväärtus on 100 Eesti krooni.

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	371 320	588 810
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>371 320</b>	<b>588 810</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>371 320</b>	<b>588 810</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	105 954	162 405
Kauba müük	0	74 000
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus	265 366	352 405
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>371 320</b>	<b>588 810</b>

## Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2013	2012
Kindlustushüvitised	0	7 062
Muud	145	772
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>145</b>	<b>7 834</b>

## Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2013	2012
Tooraine ja materjal	9 650	74 433
Alltöövõtutööd	6 559	53 213
Reklaamikulud	595	15 164
Halduskulud	3 788	880
Muud	446	3 901
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>21 038</b>	<b>147 591</b>

## Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	0	781
Energia	3 349	6 687
Elektrienergia	525	175
Soojusenergia	632	1 388
Kütus	2 192	5 124
Mitmesugused bürookulud	510	2 712
Koolituskulud	84	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	12 091	14 337
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 417	2 195
Vahendustasud	0	37 697
Remondikulud	770	7 821
Autokulud	2 675	3 749
Telefonikulud	2 138	2 668
Kõrvalkulud	3 460	2 439
Kindlustuskulud	1 710	1 948
Muud	3 699	6 417
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>31 903</b>	<b>89 451</b>

## Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	41 942	58 158
Sotsiaalmaksud	14 260	19 939
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>56 202</b>	<b>78 097</b>
<b>Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## Lisa 20 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	52 912
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	212
Muud	40	177
<b>Kokku muud ärikulud</b>	<b>40</b>	<b>53 301</b>

## Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	76 643	0	81 952
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	366 664	633 819	420 286	332 406

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 900	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30 950	63 650	11 300

2012	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	5 000	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	64 400	60 000	39 300	27 070
<b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b>				
			<b>2013</b>	<b>2012</b>
Arvestatud tasu			7 680	7 680

AS Kaanon Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

## Lisa 22 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Varad		
Käibevara		
Raha	6 675	12 913
Nõuded ja ettemaksud	14 303	105 786
Varud	235 294	235 294
<b>Kokku käibevara</b>	<b>256 272</b>	<b>353 993</b>
Põhivara		
Finantsinvesteeringud	6 416	6 416
Nõuded ja ettemaksud	393 901	317 331
Kinnisvarainvesteeringud	994 392	994 392
Materiaalne põhivara	52 836	30 529
<b>Kokku põhivara</b>	<b>1 447 545</b>	<b>1 348 668</b>
<b>Kokku varad</b>	<b>1 703 817</b>	<b>1 702 661</b>
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	174 429	118 848
Võlad ja ettemaksud	112 355	109 703
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>286 784</b>	<b>228 551</b>
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	261 593	367 106
Võlad ja ettemaksud	35 403	29 576
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>296 996</b>	<b>396 682</b>
<b>Kokku kohustused</b>	<b>583 780</b>	<b>625 233</b>
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 046 750	981 061
Aruandeaasta kasum (kahjum)	42 609	65 689
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 120 037</b>	<b>1 077 428</b>
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>1 703 817</b>	<b>1 702 661</b>

## Lisa 23 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2013	2012
Müügitulu	105 954	311 436
Muud äritulud	145	20 724
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-7 186	-125 818
Mitmesugused tegevuskulud	-27 373	-83 983
Tööjõukulud	-13 826	-37 222
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 045	-2 932
Muud ärikulud	-29	-207
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>53 640</b>	<b>81 998</b>
Intressikulud	-22 738	-12 390
Muud finantstulud ja -kulud	11 707	-3 919
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>42 609</b>	<b>65 689</b>
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>42 609</b>	<b>65 689</b>

## Lisa 24 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2013	2012
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	53 640	81 998
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 045	2 932
Muud korrigeerimised	0	-13 000
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>4 045</b>	<b>-10 068</b>
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 481	-2 389
Varude muutus	0	38 400
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	2 729	3 329
Laekunud intressid	0	409
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>63 895</b>	<b>111 679</b>
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-135	0
Antud laenuid	-19 650	-95 840
Antud laenude tagasimaksud	30 300	60 000
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>10 515</b>	<b>-35 840</b>
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenuid	11 900	44 300
Saadud laenude tagasimaksud	-75 910	-100 324
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksud	-9 383	-3 744
Makstud intressid	-7 255	-12 390
Muud väljamaksud finantseerimistegevusest	0	-1 000
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-80 648</b>	<b>-73 158</b>
<b>Kokku rahavood</b>	<b>-6 238</b>	<b>2 681</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	12 913	10 232
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>-6 238</b>	<b>2 681</b>
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	6 675	12 913

## Lisa 25 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aktsiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2011</b>	25 565	5 113	981 061	1 011 739
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	65 689	65 689
<b>31.12.2012</b>	25 565	5 113	1 046 750	1 077 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	42 609	42 609
<b>31.12.2013</b>	25 565	5 113	1 089 359	1 120 037



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.05.2014

aktsiaselts KAANON KINNISVARA (registrikood: 10291487) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	26.05.2014
TOOMAS MUSTIMETS	Juhatuse liige	26.05.2014

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts KAANON KINNISVARA aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts KAANON KINNISVARA konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 24, on kaasatud käesolevale aruandele.

## Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

## Vandeauditiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaõtjate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeauditiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeauditiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

## Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt aktsiaselts KAANON KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Koni

Vandeauditiitori number 253

Grant Thornton Rimess OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 3

Ahtri 6a, 10151 Tallinn

29.05.2014

## Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts KANON KINNISVARA (registrikood: 10291487) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL KONI	Vandeaudiitor	29.05.2014

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 685 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 945
<b>Kokku</b>	<b>1 898 271</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 898 271
<b>Kokku</b>	<b>1 898 271</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 685 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	212 945
<b>Kokku</b>	<b>1 898 271</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 898 271
<b>Kokku</b>	<b>1 898 271</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	78650	74.23%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	27304	25.77%	Ei

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7350850
Faks	+372 7350830
E-posti aadress	mail@kaanon.ee
Veebilehe aadress	www.kaanon.ee