

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** aktsiaselts KANON KINNISVARA

**registrikood:** 10291487

**tänava nimi,** Riia tn 24

**maja number:**

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihnumber:** 51010

**telefon:** +372 7350850

**faks:** +372 7350830

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

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

## Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	7
Lisa 3 Maksude ettemaksud ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 7 Laenukohustised	9
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	10
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	10
Lisa 10 Aktsiakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

## Tegevusaruanne

Kaanon Kinnisvara on 1995 aastal asutatud erakapitalil põhinev ettevõte.

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

AS Kaanon Kinnisvara põhitegevusalaks oli 2017.aastal kinnisvara vahendus- ja haldusteenuste osutamine ning arendustegevus.

Aruandeaasta müügi käive oli 116 117 eurot ja kasumit teeniti 13 281 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	21 096	46 402	
Nõuded ja ettemaksud	6 967	8 173	2
Varud	216 130	216 130	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>244 193</b>	<b>270 705</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 860	3 860	4
Nõuded ja ettemaksud	499 457	463 220	2
Kinnisvarainvesteeringud	518 928	514 928	5
Materiaalsed põhivarad	26 300	26 300	6
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 048 545</b>	<b>1 008 308</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 292 738</b>	<b>1 279 013</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 240	9 240	7
Võlad ja ettemaksud	12 249	87 548	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>21 489</b>	<b>96 788</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	238 665	161 382	7
Võlad ja ettemaksud	8 455	9 995	8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>247 120</b>	<b>171 377</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>268 609</b>	<b>268 165</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 680	25 680	10
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	980 055	895 471	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 281	84 584	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 024 129</b>	<b>1 010 848</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 292 738</b>	<b>1 279 013</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	116 117	127 316	11
Muud äritulud	0	68 224	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-57 581	-66 535	
Mitmesugused tegevuskulud	-32 046	-35 398	12
Tööjõukulud	-11 064	-12 765	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-1 647	6
Muud ärikulud	0	-9	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>15 426</b>	<b>79 186</b>	
Intressitulud	3	3	
Intressikulud	-2 371	-3 235	
Muud finantstulud ja -kulud	223	8 630	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>13 281</b>	<b>84 584</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>13 281</b>	<b>84 584</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Kaanon Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

AS Kaanon Kinnisvara on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte 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.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte 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.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 eurot. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostetud põhivaraga.

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 eraldatavatest 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.

**Maksustamine**

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat 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 Nõuded ja ettemaksed**

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	6 415	6 415	0	
Ostjatelt laekumata arved	6 415	6 415	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	51	51	0	3
Muud nõuded	499 458	1	499 457	
Laenuõuded	448 371		448 371	
Intressinõuded	51 087	1	51 086	
Ettemaksed	500	500	0	
Tulevaste perioodide kulud	500	500	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>506 424</b>	<b>6 967</b>	<b>499 457</b>	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 724	7 724	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 724	7 724	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	12	12	0	3
Muud nõuded	463 221	1	463 220	
Laenuõuded	413 523		413 523	
Intressinõuded	49 698	1	49 697	
Ettemaksed	436	436	0	
Tulevaste perioodide kulud	436	436	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>471 393</b>	<b>8 173</b>	<b>463 220</b>	

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	2 199	0	1 419
Üksikisiku tulumaks	0	138	0	175
Sotsiaalmaks	0	455	0	409
Töötuskindlustusmaksed	0	27	0	24
Ettemaksukonto jääk	51		12	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>51</b>	<b>2 819</b>	<b>12</b>	<b>2 027</b>

### Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
11203249	Kaanoni Investeeringute OÜ	Eesti	Kinnisvaraalaane tegevus	100	100
11098752	OÜ Kaanon Kinnistud	Eesti	Kinnisvaraalaane tegevus	51	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	31.12.2017	
Kaanoni Investeeringute OÜ	2 556	2 556	
OÜ Kaanon Kinnistud	1 304	1 304	
<b>Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus</b>	<b>3 860</b>	<b>3 860</b>	

### Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	514 928
Ostud ja parendused	4 000
<b>31.12.2017</b>	<b>518 928</b>

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	52 431	67 898
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-44 403	-38 502



## Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Ehitised	
<b>31.12.2016</b>		
Soetusmaksumus	46 975	46 975
Akumuleeritud kulum	-20 675	-20 675
<b>Jääkmaksumus</b>	26 300	26 300
<b>31.12.2017</b>		
Soetusmaksumus	46 975	46 975
Akumuleeritud kulum	-20 675	-20 675
<b>Jääkmaksumus</b>	26 300	26 300

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	61 788	9 240	52 548	0	3,68%	Euro	28.11.2019
Juhatuse liikme laen	83 858	0	83 858	0	0%	Euro	14.02.2019
Juriidilise isiku laen	76 694	0	76 694	0	0%	Euro	14.02.2019
Eraisiku laen	25 565	0	25 565	0	0%	Euro	14.02.2019
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	247 905	9 240	238 665	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	247 905	9 240	238 665	0			
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	71 028	9 240	61 788	0	3,68%	Euro	28.11.2019
Juhatuse liikme laen	76 841	0	76 841	0	6%	Euro	14.02.2019
Eraisiku laen	22 753	0	22 753	0	6%	Euro	14.02.2019
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	170 622	9 240	161 382	0			
<b>Laenukohustised kokku</b>	170 622	9 240	161 382	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus
---

	31.12.2017	31.12.2016
Ehitised	514 000	510 000
<b>Kokku</b>	<b>514 000</b>	<b>510 000</b>

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 348	6 348	0	
Võlad töövõtjatele	796	796	0	
Maksuvõlad	2 819	2 819	0	3
Muud võlad	8 455	0	8 455	
Intressivõlad	8 455	0	8 455	
Saadud ettemaksed	2 286	2 286	0	
Muud saadud ettemaksed	2 286	2 286	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>20 704</b>	<b>12 249</b>	<b>8 455</b>	

  

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	5 857	5 857	0	
Võlad töövõtjatele	693	693	0	
Maksuvõlad	2 027	2 027	0	3
Muud võlad	10 266	271	9 995	
Intressivõlad	9 995	0	9 995	
Muud viitvõlad	271	271	0	
Saadud ettemaksed	78 700	78 700	0	
Muud saadud ettemaksed	78 700	78 700	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>97 543</b>	<b>87 548</b>	<b>9 995</b>	

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	794 669	784 044
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	198 667	196 011
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>993 336</b>	<b>980 055</b>

## Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Aktsiakapital	25 680	25 680
Aktsiate arv (tk)	2 400	2 400
Aktsiate nimiväärtus	10,70	10,70

Aksia nimiväärtus on 10,70 eurot.

## Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	116 117	127 316
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>116 117</b>	<b>127 316</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>116 117</b>	<b>127 316</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	116 117	127 316
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>116 117</b>	<b>127 316</b>

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
<b>Energia</b>	<b>9 950</b>	<b>10 714</b>
Soojusenergia	9 950	9 924
Kütus	0	790
Mitmesugused bürookulud	3 932	450
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 728	10 927
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	913
Mitmesugused teenused	5 496	6 056
Sõiduauto kulud	0	2 727
Muud	1 940	3 611
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>32 046</b>	<b>35 398</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	8 269	9 540
Sotsiaalmaksud	2 795	3 225
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>11 064</b>	<b>12 765</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

## Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017		31.12.2016	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	222 593	0	169 945	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	276 864	83 858	293 274	76 841

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Kaanoni Investeeringud	52 524	0	6%	Euro	25.02.2018
Kaanon Kinnistud	125	0	3%	Euro	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Adelle Apartments	200	18 000	3%	Euro	31.12.2018

2016	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Kaanoni Investeeringud	0	24 400	6%	Euro	25.02.2018
Kaanon Kinnistud	0	305	3%	Euro	31.12.2018
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Adelle Apartments	20 000	0	3%	Euro	31.12.2018

<b>Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Arvestatud tasu	6 000	7 310

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

aktsiaselts KAANON KINNISVARA (registrikood: 10291487) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	30.06.2018

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	980 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 281
<b>Kokku</b>	<b>993 336</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	993 336
<b>Kokku</b>	<b>993 336</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	980 055
Aruandeaasta kasum (kahjum)	13 281
<b>Kokku</b>	<b>993 336</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	993 336
<b>Kokku</b>	<b>993 336</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	63685	54.85%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	52432	45.15%	Ei

## Sidevahendid

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