

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** aktsiaselts KANON KINNISVARA

**registrikood:** 10291487

**tänavanimi:** Riia tn 24

**maja number:**

**linn:** Tartu 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	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksud	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 10 Aktsiakapital	11
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 13 Tööjõukulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	13
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 2018.aastal kinnisvara vahendus- ja haldusteenuste osutamine ning arendustegevus.

Aruandeaasta müügi käive oli 1 011 504 eurot ja kasumit teeniti 428 802 eurot.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	440 219	21 096	
Nõuded ja ettemaksud	40 631	6 967	2
Varud	144 625	216 130	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>625 475</b>	<b>244 193</b>	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 860	3 860	4
Nõuded ja ettemaksud	479 492	499 457	2
Kinnisvarainvesteeringud	518 928	518 928	5
Materiaalsed põhivarad	26 300	26 300	6
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 028 580</b>	<b>1 048 545</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 654 055</b>	<b>1 292 738</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	4 158	9 240	7
Võlad ja ettemaksud	58 718	12 249	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>62 876</b>	<b>21 489</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	131 333	238 665	7
Võlad ja ettemaksud	6 915	8 455	8
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>138 248</b>	<b>247 120</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>201 124</b>	<b>268 609</b>	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 680	25 680	10
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	993 336	980 055	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	428 802	13 281	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 452 931</b>	<b>1 024 129</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 654 055</b>	<b>1 292 738</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	1 011 504	116 117	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-529 753	-57 581	
Mitmesugused tegevuskulud	-42 682	-32 046	12
Tööjõukulud	-11 119	-11 064	13
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>427 950</b>	<b>15 426</b>	
Intressitulud	13	3	
Intressikulud	-1 900	-2 371	
Muud finantstulud ja -kulud	2 739	223	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>428 802</b>	<b>13 281</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>428 802</b>	<b>13 281</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

AS Kaanon Kinnisvara 2018.a. 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 tähtajalisi 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	7 986	7 986	0	
Ostjatelt laekumata arved	7 986	7 986	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31 952	31 952	0	3
Muud nõuded	479 492	0	479 492	
Laenuõuded	427 207	0	427 207	
Intressinõuded	52 285	0	52 285	
Ettemaksed	693	693	0	
Tulevaste perioodide kulud	693	693	0	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>520 123</b>	<b>40 631</b>	<b>479 492</b>	

  

	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>	

### Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018		31.12.2017	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	256	0	2 199
Üksikisiku tulumaks	0	76	0	138
Sotsiaalmaks	0	455	0	455
Töötuskindlustusmaksed	0	27	0	27
Ettemaksukonto jääk	31 952		51	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>31 952</b>	<b>814</b>	<b>51</b>	<b>2 819</b>

### Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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	31.12.2017	31.12.2018	
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
31.12.2017	518 928
31.12.2018	518 928

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	64 707	52 431
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-42 766	-44 403



## 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
<b>31.12.2018</b>		
Soetusmaksumus	46 975	46 975
Akumuleeritud kulum	-20 675	-20 675
<b>Jääkmaksumus</b>	26 300	26 300

## Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	58 797	4 158	54 639		3%	Euro	24.04.2020
Juriidilise isiku laen	76 694	0	76 694		0%	Euro	14.02.2020
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	135 491	4 158	131 333				
<b>Laenukohustised kokku</b>	135 491	4 158	131 333				

  

	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		3,68%	Euro	28.11.2019
Juhatuse liikme laen	83 858	0	83 858		0%	Euro	14.02.2019
Juriidilise isiku laen	76 694	0	76 694		0%	Euro	14.02.2019
Eraisiku laen	25 565	0	25 565		0%	Euro	14.02.2019
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	247 905	9 240	238 665				
<b>Laenukohustised kokku</b>	247 905	9 240	238 665				

### Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2018	31.12.2017
Ehitised	514 000	514 000
<b>Kokku</b>	<b>514 000</b>	<b>514 000</b>

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	55 005	55 005	0	
Võlad töövõtjatele	837	837	0	
Maksuvõlad	814	814	0	3
Muud võlad	6 915	0	6 915	
Intressivõlad	6 915	0	6 915	
Saadud ettemaksed	2 062	2 062	0	
Muud saadud ettemaksed	2 062	2 062	0	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>65 633</b>	<b>58 718</b>	<b>6 915</b>	

  

	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>	

## Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 137 710	794 669
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	284 428	198 667
<b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>	<b>1 422 138</b>	<b>993 336</b>

## Lisa 10 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
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)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 011 504	116 117
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>1 011 504</b>	<b>116 117</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 011 504</b>	<b>116 117</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	1 011 504	116 117
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>1 011 504</b>	<b>116 117</b>

## Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2018	2017
<b>Energia</b>	<b>10 245</b>	<b>9 950</b>
Soojusenergia	10 234	9 950
Kütus	11	0
Mitmesugused bürookulud	4 709	3 932
Koolituskulud	49	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	10 730	10 728
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	29	0
Mitmesugused teenused	3 812	5 496
Reklaamikulu	9 194	0
Muud	3 914	1 940
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>42 682</b>	<b>32 046</b>

## Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	8 314	8 269
Sotsiaalmaksud	2 805	2 795
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>11 119</b>	<b>11 064</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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	244 993	0	222 593	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 497	0	276 864	83 858

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad							
Kaaroni Investeeringud	22 400	0	0	0	0%	Euro	25.02.2021
Kaaron Kinnistud	0	0	0	0	3%	Euro	31.12.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad							
Adelle Apartments	0	18 000	0	0	3%	Euro	31.12.2021

2017	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Kaaroni Investeeringud	52 524	0	0%	Euro	25.02.2018
Kaaron 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

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2018	2017
Arvestatud tasu	6 000	6 000

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.08.2019

aktsiaselts KAANON KINNISVARA (registrikood: 10291487) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	11.09.2019

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	993 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	428 802
<b>Kokku</b>	<b>1 422 138</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 422 138
<b>Kokku</b>	<b>1 422 138</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	993 336
Aruandeaasta kasum (kahjum)	428 802
<b>Kokku</b>	<b>1 422 138</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 422 138
<b>Kokku</b>	<b>1 422 138</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	946797	93.60%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	64707	6.40%	Ei

## Sidevahendid

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