

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: aktsiaselts KANON KINNISVARA

registrikood: 10291487

tänava nimi, Riia tn

maja number: 24

linn: 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	10
Lisa 11 Müügitulu	11
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	11
Lisa 13 Tööjõukulud	11
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	13

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 aruandeaastal kinnisvara vahendus- ja haldusteenuste osutamine ning arendustegevus.

Aruandeaasta müügi käive oli 114 576 eurot ja kasumit teeniti 3 821 eurot.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	232 465	310 342	
Nõuded ja ettemaksud	88 779	81 435	2
Varud	122 340	121 685	
Kokku käibevarad	443 584	513 462	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 860	3 860	4
Nõuded ja ettemaksud	541 358	476 225	2
Kinnisvarainvesteeringud	755 048	755 048	5
Materiaalsed põhivarad	33 848	35 775	6
Kokku põhivarad	1 334 114	1 270 908	
Kokku varad	1 777 698	1 784 370	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	10 126	54 639	7
Võlad ja ettemaksud	9 663	10 166	8
Kokku lühiajalised kohustised	19 789	64 805	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	112 757	76 694	7
Võlad ja ettemaksud	3 834	5 374	8
Kokku pikaajalised kohustised	116 591	82 068	
Kokku kohustised	136 380	146 873	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 680	25 680	10
Kohustuslik reservkapital	5 113	5 113	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 606 704	1 422 138	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 821	184 566	
Kokku omakapital	1 641 318	1 637 497	
Kokku kohustised ja omakapital	1 777 698	1 784 370	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	114 576	438 708	11
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-64 330	-206 706	
Mitmesugused tegevuskulud	-33 904	-37 333	12
Tööjõukulud	-12 564	-12 437	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 927	-160	6
Ärikasum (kahjum)	1 851	182 072	
Intressitulud	861	1 552	
Intressikulud	-1 564	-1 731	
Muud finantstulud ja -kulud	2 673	2 673	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 821	184 566	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 821	184 566	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS Kaanon Kinnisvara 2019.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)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	8 384	8 384	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 384	8 384	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 955	8 955	0	3
Muud nõuded	612 358	71 000	541 358	
Laenuõuded	557 806	71 000	486 806	
Intressinõuded	54 552	0	54 552	
Ettemaksed	440	440	0	
Tulevaste perioodide kulud	440	440	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	630 137	88 779	541 358	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	10 361	10 361	0	
Ostjatelt laekumata arved	10 361	10 361	0	
Nõuded seotud osapoolte vastu	46 000	46 000	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	23 565	23 565	0	3
Muud nõuded	476 225	0	476 225	
Laenuõuded	422 806	0	422 806	
Intressinõuded	53 419	0	53 419	
Ettemaksed	1 509	1 509	0	
Tulevaste perioodide kulud	1 509	1 509	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	557 660	81 435	476 225	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020		31.12.2019	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 241	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	109	0	110
Sotsiaalmaks	0	529	0	515
Töötuskindlustusmaksed	0	30	0	30
Ettemaksukonto jääk	8 955		23 565	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 955	1 909	23 565	655

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
11203249	Kaaroni Investeeringute OÜ	Eesti	Kinnisvaraalaane tegevus	100	100
11098752	OÜ Kaanon Kinnistud	Eesti	Kinnisvaraalaane tegevus	51	51

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	31.12.2020	
11203249	2 556	2 556	
11098752	1 304	1 304	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 860	3 860	

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2018	518 928
Ostud ja parendused	236 120
31.12.2019	755 048
31.12.2020	755 048

	2020	2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	53 359	54 508
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-48 922	-46 842

Lisa 6 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Ehitised		Muud materiaalsed põhivarad	Kokku
31.12.2019				
Soetusmaksumus	46 975	9 635		56 610
Akumuleeritud kulum	-20 675	-160		-20 835
Jääkmaksumus	26 300	9 475		35 775
Amortisatsioonikulu	0	-1 927		-1 927
31.12.2020				
Soetusmaksumus	46 975	9 635		56 610
Akumuleeritud kulum	-20 675	-2 087		-22 762
Jääkmaksumus	26 300	7 548		33 848

Lisa 7 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	46 189	10 126	36 063		3%	Euro	24.04.2025
Juriidilise isiku laen	76 694	0	76 694		0%	Euro	14.02.2022
Pikaajalised laenud kokku	122 883	10 126	112 757				
Laenukohustised kokku	122 883	10 126	112 757				
	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	54 639	54 639	0		3%	Euro	24.04.2020
Juriidilise isiku laen	76 694	0	76 694		0%	Euro	14.02.2021
Pikaajalised laenud kokku	131 333	54 639	76 694				
Laenukohustised kokku	131 333	54 639	76 694				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	750 120	750 120
Kokku	750 120	750 120

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	6 564	6 564	0	
Võlad töövõtjatele	854	854	0	
Maksuvõlad	1 909	1 909	0	3
Muud võlad	3 834	0	3 834	
Intressivõlad	3 834	0	3 834	
Saadud ettemaksed	336	336	0	
Muud saadud ettemaksed	336	336	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	13 497	9 663	3 834	

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	7 035	7 035	0	
Võlad töövõtjatele	898	898	0	
Maksuvõlad	655	655	0	3
Muud võlad	5 374	0	5 374	
Intressivõlad	5 374	0	5 374	
Saadud ettemaksed	1 578	1 578	0	
Muud saadud ettemaksed	1 578	1 578	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	15 540	10 166	5 374	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 288 420	1 285 363
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	322 105	321 341
Kokku tingimuslikud kohustised	1 610 525	1 606 704

Lisa 10 Aktsiakapital (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Aktsiakapital	25 680	25 680
Aktsiate arv (tk)	2 400	2 400
Aktsiate nimiväärtus	10,70	10,70

Aktsia nimiväärtus on 10,70 eurot.

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2020	2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	114 576	438 708
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	114 576	438 708
Kokku müügitulu	114 576	438 708
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	114 576	438 708
Kokku müügitulu	114 576	438 708

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2020	2019
Energia	10 525	11 679
Soojusenergia	10 525	11 679
Mitmesugused bürookulud	2 636	2 599
Koolituskulud	0	980
Riiklikud ja kohalikud maksud	6 492	7 511
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	411	0
Mitmesugused teenused	10 531	3 862
Reklaamikulu	1 737	5 212
Muud	1 572	5 490
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 904	37 333

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	9 379	9 302
Sotsiaalmaksud	3 185	3 135
Kokku tööjõukulud	12 564	12 437
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 14 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	318 593	0	254 593	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	109 444	0	108 311	0

Laenud

2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
Kaaroni Investeeringud	64 000	0%	Euro	25.02.2021

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad					
Kaaroni Investeeringud	9 600	0	0%	Euro	25.02.2021
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad					
Adelle Apartments	0	14 000	3%	Euro	31.12.2021
Kaaron kinnisvarabüroo	51 000	5 000	3%	Euro	31.12.2020

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused	2020	2019
Arvestatud tasu	6 528	6 480

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

aktsiaselts KAANON KINNISVARA (registrikood: 10291487) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	03.07.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 606 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 821
Kokku	1 610 525
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 610 525
Kokku	1 610 525

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 606 704
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 821
Kokku	1 610 525
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 610 525
Kokku	1 610 525

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	114576	100.00%	Jah

Sidevahendid

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