

AS KAAKON KINNISVARA
PÄRTE

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

AS KAAKON KINNISVARA

2005.a. majandusaasta aruanne

(periood 01.01.2005 – 31.12.2005)

**AS KAAON KINNISVARA
TARTU**

2005. A MAJANDUSAASTA ARUANNE

Juriidiline aadress:	Riia 24 51010 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	10291487
Telefon:	+372 7350 850
Faks:	+372 7350 830
E-mail:	mail@kaanon.ee
Audiitor:	OÜ E-Audit
Aruandeaasta algus ja lõpp:	01.01.2005-31.12.2005
Põhitegevusala:	kinnisvara ost, müük, hindamine, vahendus- ja haldusteenus
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	aktsionäride loetelu, audiitori järeldusotsus, kasumi jaotamise ettepanek.

Sisukord

ETTEVÖTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	5
Bilanss	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne.....	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Raha	14
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed.....	14
Lisa 3 Varud	14
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud.....	14
Lisa 5 Tütar- ja sidusettevõtted.....	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Materiaalne põhivara	17
Lisa 8 Kapitalirent	18
Lisa 9 Laenukohustused	18
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed.....	19
Lisa 11 Omakapital.....	19
Lisa 12 Müügitulu.....	19
Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad.....	20
Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega	20
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele.....	22

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

AS Kaanon Kinnisvara peamiseks tegevusalaks on kinnisvara ost, müük, hindamine, vahendus- ja haldusteenus. Ettevõtte on bürood Tartus ja Tallinnas. AS-s Kaanon Kinnisvara töötab 10 lepingulist töötajat.

Juriidiline aadress: Riia 24
51010 Tartu
Eesti Vabariik
Äriregistri nr. 10291487
Telefon: +372 7350 850
Faks: +372 7350 830
E-mail: mail@kaanon.ee
Audiitor: OÜ E-Audit

Müügi- ja vahendustulu

Puhaskorras

2004 2005

65,36 15,34

Müügi- ja vahendustulu

Kinnisvara puhaskorras (KKA)

Puhaskorras

2004 2005

20,05 15,54

Kinnisvara

Kinnisvara puhaskorras (KKA)

Puhaskorras

2004 2005

11,77 13,33

Kinnisvara

Hanno Hallik

Direktor



TEGEVUSARUANNE

Kaanon Kinnisvara on erakapitalil põhinev ettevõtte, mis on asutatud 1995 aastal. Tallinnas ja Tartus asuvate büroode kaudu pakume kinnisvaraalaseid teenuseid.

AS Kaanon Kinnisvara põhitegevusalaks oli 2005.a. kinnisvara vahendus-, hindamis- ja haldusteenuste osutamine.

Aruandeaastal oli AS-s Kaanon Kinnisvara tööl keskmiselt 10 töötajat, kelle töötasufond moodustas 534 462 krooni, s.h. juhtkonna töötasu 43 500 krooni. AS Kaanon Kinnisvaras töötab kolm atesteeritud hindajat.

2005.a. olulisemad sündmused:

Soetati sidus-ja tütarettvõtted. 25. mail 2005 ostis AS Kaanon Kinnisvara uue sidusettevõtte – Eestis asuva Kaanon Kinnistute OÜ, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendus – makstes 50%-lise osaluse eest 20 000 krooni. Sidusettevõtte on kajastatud AS Kaanon Kinnisvara bilansis kapitaliosaluse meetodil. Käesoleval majandusaastal teenis Kaanoni Kinnistute OÜ kasumit 4 831 851 krooni.

9. detsembril 2005 ostis AS Kaanon Kinnisvara uue tütarettvõtte – Eestis asuva OÜ Kaanoni Majad, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendus – makstes 100%-lise osaluse eest 40 000 krooni. Kuna käesoleval majandusaastal OÜ-s Kaanoni Majad veel majandustegevust ei toimunud, siis on tütarettvõtte kajastatud AS Kaanon Kinnisvara bilansis soetusmaksumuse meetodil.

2005. aastal seotati kinnisvarainvesteering soetusmaksumusega 1 950 000 krooni.

	2005	2004
Müügikäibe puhasrentaablus =	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Müügikäive} \cdot 100}$	
	65,56	18,34

	2004	2005
Koguvara puhasrentaablus (ROA) =	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Koguvara} \cdot 100}$	
	20,65	16,54

	2004	2005
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)=	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Omakapital} \cdot 100}$	
	51,47	38,33

Härmo Haljaste
juhataja



RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE
Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 20 toodud AS Kaanon Kinnisvara 2005.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;

raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

AS Kaanon Kinnisvara on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.


Juhataja
Harmo Haljaste

Tartu, 28. juuni 2006

Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialed for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.H
Kuupäev/date 12.06.2006

E-Audit OÜ, Tartu

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2005	31.12.2004
VARAD			
Käibevara			
Raha	1	699 808	203 702
Nõuded ja ettemaksed	2	474 060	232 427
Varud	3	3 322 597	3 386 625
Käibevara kokku		4 496 465	3 822 754
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	3 849 345	1 041 731
Kinnisvarainvesteeringud	6	6 464 321	1 223 078
Materiaalne põhivara	7	1 420 477	1 233 180
Põhivara kokku		11 734 143	3 497 989
VARAD KOKKU		16 230 608	7 320 743
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	4 044 094	3 471 495
Võlad ja ettemaksed	10	711 810	296 337
Lühiajalised kohustused kokku		4 755 904	3 767 832
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	9	4 963 250	392 854
Pikaajalised kohustused kokku		4 963 250	392 854
KOHUSTUSED KOKKU		9 719 154	4 160 686
Omakapital			
Aktsiakapital	11	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		80 000	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		2 680 057	1 468 941
Aruandeaasta kasum		3 351 397	1 211 116
OMAKAPITAL KOKKU		6 511 454	3 160 057
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU		16 230 608	7 320 743



Kasumiaruanne
(kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Müügitulu	12	5 111 949	6 604 737
Muud äritulud		676	544 918
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-2 362 058	-2 966 937
Mitmesugused tegevuskulud		-637 835	-1 671 595
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-534 462	-393 721
Sotsiaalmaksud		-179 111	-131 845
Tööjõu kulud kokku		-713 573	-525 566
Põhivara kulum	7	-238 054	-180 577
Muud ärikulud		-336	-3 995
Ärikasum		1 160 769	1 800 985
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud investeringuult sidusettevõttesse	5	2 415 926	0
Intressikulud		-215 399	-225 274
Kasum/-kahjum valuutakursi muutustest		7 670	-7 068
Muud finantstulud ja -kulud		-17 569	-357 527
Finantstulud ja -kulud kokku		2 190 628	-589 869
Aruandeaasta puhaskasum		3 351 397	1 211 116



Rahavoogude aruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2005	2004
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		3 351 397	1 211 116
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum		238 054	180 577
Kasum põhivara müügist		0	-541 470
Kasum valuutakursi muutustest		-7 670	7 328
Kahjum võlanõude diskonteerimisest		18 313	358 269
Kapitaliosaluse kasum		-2 415 926	0
Äritegevusega seotud nõuete muutus		-527 605	-63 627
Varude muutus		350 000	-1 793 490
Äritegevusega seotud kohustuste muutus		415 473	-1 305
Kokku rahavood äritegevusest		1 422 036	-642 602
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse põhivara soetus	7	-5 260 022	-43 270
Materiaalse põhivara müük		0	550 000
Tütarettevõtte soetus	5	-40 000	0
Sidusettevõtte soetus	5	-20 000	0
Antud laenud		-363 000	-1 400 000
Antud laenude tagasimaksed		13 000	46 500
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-5 670 022	-846 770
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		5 238 772	4 453 451
Saadud laenude tagasimaksed		-510 077	-2 758 056
Tagatisraha tagasimaksed		0	-230 300
Saadud tagatisrahad		27 000	0
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	8	-11 603	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		4 744 092	1 465 095
Rahavood kokku		496 106	-24 277
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		203 702	227 979
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		699 808	203 702



Omakapitali muutuste aruanne
 (kroonides)

	Aktiivkapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum/kahjum	Kokku
Saldo 31.12.2002	400 000	26 622	650 287	1 076 909
Reservkapitali suurendamine	0	13 378	-13 378	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	872 032	872 032
Saldo 31.12.2003	400 000	40 000	1 508 941	1 948 941
Reservkapitali suurendamine	0	40 000	-40 000	0
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	1 211 116	1 211 116
Saldo 31.12.2004	400 000	80 000	2 680 057	3 160 057
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 351 397	3 351 397
Saldo 31.12.2005	400 000	80 000	6 031 454	6 511 454

Täpsem informatsioon aktsiakapitali kohta on toodud lisas 11.



Raamatupidamise aastaaruande lisad**Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted**

AS Kaanon Kinnisvara 2005. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Esitusviisi ja arvestuspõhimõtete muudatused

2005.a jooksul on lisaks jõustunud rida muudatusi Raamatupidamise seaduses. Vastavalt seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhendite nõuetele on muudetud finantsaruannetes kajastatud informatsiooni esitusviisi ning on avaldatud täiendavat informatsiooni aruande lisades. Eelmise perioodi võrdlusandmete esitus on viidud vastavusse uue esitusviisiga.

B. Raha ja raha ekvivalendid

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja nõudmisena hoiuseid pankades.

C. Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi. Varem allahinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

D. Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuv summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.



E. Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu ning muid mittetagastatavaid makse.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus.

F. Tütar- ja sidusettevõtted

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

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle emasettevõttel on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Tütar- ja sidusettevõtete soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtete varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglasest väärtusest ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena (vt arvestuspõhimõtet osas N).

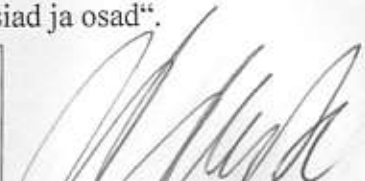
Investeeringud tütar- ja sidusettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusle. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtete varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtete aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtete aktsiad ja osad“.



Nende tütar- ja sidusettevõtete puhul, mis juba soetamishetkel vastavad müügiotel põhivara kriteeriumitele (st. väga tõenäoliselt müüakse 12 kuu jooksul alates soetamishetkest), kajastatakse omandatud tütaretevõtted kas nende õiglates väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam; ning omandatud sidusettevõtted kajastatakse kas nende õiglates väärtuses, millest on maha arvatud müügikulutused, või bilansilises väärtuses, olenevalt kumb on madalam.

G. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (ma, 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 soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest analoogiliselt materiaalse põhivaraga.

Parendustega seotud kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale algselt hinnatud väärtusest. Kulutused, mis taastavad objekti algset väärtust (nt. remont, hooldus ja muud sarnased kulutused) on kajastatud aruandeperioodi kuludes.

H. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni.

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.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- * Hooned ja rajatised 20-30 aastat
- * Muu inventar 3-5 aastat
- * Autod ja muud transpordivahendid 5 aastat

Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.M
Kuupäev/date 12.06.2006



I. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

J. Välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

K. Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

L. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastasest puhaskasumist. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei teha väljamakseid aktsionäridele.



Lisa 1 Raha

	31.12.2005	31.12.2004
Sularaha kassas	8 608	8 903
Pangakontod	691 200	194 799
Raha ja pangakontod kokku	699 808	203 702

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjatelt laekumata arved	430 375	227 078
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	0	-7 381
Maksude ettemaksed (lisa 10)	43 685	12 730
Nõuded ja ettemaksed kokku	474 060	232 427

Lisa 3 Varud

	31.12.2005	31.12.2004
Müügiks ostetud kinnisvara	3 036 625	3 386 625
Ettemaksed tarnijatele	285 972	0
Varud kokku	3 322 597	3 386 625

Edasimüügi eesmärgil soetatud kinnistu Kalda 3, Tallinnas soetusmaksumusega 3 036 625 krooni, on tagatiseks laenulepingule nr.04-240091-JI.

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2005	31.12.2004
Pikaajalised nõuded	1 373 419	1 041 731
Sidusettevõtte osad (lisa 5)	2 435 926	0
Tütarettevõtte osad (lisa 5)	40 000	0
Kokku	3 849 345	1 041 731

Muude pikaajaliste nõuete kohta on informatsioon lisa 14.

2005. a omas AS Kaanon Kinnisvara osalust järgmistes tütaretevõtetes:

Asukoht	OÜ Kaanoni	KOKKU
	Majad Eesti Kinnisvara arendus	
Põhitegevusala		
Osaluse % aasta alguses	0	
Omandatud osalused		
Omandatud osaluse %	100	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	40 000	40 000
Omandatud netovara õiglane väärtus	40 000	40 000
Osaluse % aasta lõpus	100	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	40 000	40 000
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	40 000	40 000

9. detsembril 2005 ostis AS Kaanon Kinnisvara uue tütaretevõtte – Eestis asuva OÜ Kaanoni Majad, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendus – makstes 100%-lise osaluse eest 40 000 krooni. Kuna käesoleval majandusaastal OÜ-s Kaanoni Majad veel majandustegevust ei toimunud, siis on tütaretevõtte kajastatud AS Kaanon Kinnisvara bilansis soetusmaksumuse meetodil.



2005. a omas AS Kaanon Kinnisvara osalust järgmistes sidusettevõtetes:

	Kaaroni Kinnistute OÜ KOKKU	
Asukoht	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus	
Osaluse % aasta alguses	0	
Omandatud osalused		
Omandatud osaluse %	50	
Omandatud osaluse soetusmaksumus	20 000	20 000
Omandatud netovara õiglase väärtus	20 000	20 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	2 415 926	2 415 926
Osaluse % aasta lõpus	50	50
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	2 435 926	2 435 926
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	2 435 926	2 435 926

25. mail 2005 ostis AS Kaanon Kinnisvara uue sidusettevõtte – Eestis asuva Kaanon Kinnistute OÜ, mille põhitegevusalaks on kinnisvara arendus – makstes 50%-lise osaluse eest 20 000 krooni. Sidusettevõtte on kajastatud AS Kaanon Kinnisvara bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Käesoleval majandusaastal teenis Kaaroni Kinnistute OÜ kasumit 4 831 851 krooni.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2005	2004
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	463 265	372 238
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-33 289	-68 936
Netotulu (-kulu) kinnisvarainvesteeringute rentimisest	429 976	303 302

Saldo 31.12.2004	
Soetusmaksumus	1 337 342
Akumuleeritud kulum	-114 264
Jääkmaksumus	1 223 078

2005.a. toimunud muutused:

Soetamine	5 357 647
Amortisatsioonikulu	-116 404

Saldo 31.12.2005	
Soetusmaksumus	6 694 989
Akumuleeritud kulum	-230 668
Jääkmaksumus	6 464 321

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 13).

Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Hooned ja rajatised	Autod	Inventar	Ettemaks materiaalse põhivara eest	Kokku
Saldo 31.12.2004					
Soetusmaksumus	1 205 391	252 493	336 364	0	1 794 248
Akumuleeritud kulum	-228 032	-75 744	-257 292	0	-561 068
Jääkmaksumus	977 359	176 749	79 072	0	1 233 180

**2005.a. toimunud
muutused:**

Soetamine	0	0	16 019	292 928	308 947
Amortisatsioonikulu	-34 140	-50 496	-37 014	0	-121 650

Saldo 31.12.2005					
Soetusmaksumus	1 205 391	252 493	271 543	292 928	2 022 355
Akumuleeritud kulum	-262 172	-126 240	-213 466	0	-601 878
Jääkmaksumus	943 219	126 253	58 077	292 928	1 420 477

Võlakohustuste tagatiseks panditud materiaalse põhivara objektide kohta on toodud informatsioon lisa 13.

Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials K.H
Kuupäev/date 12.06.2006



Lisa 8 Kapitalirent

AS Kaanon Kinnisvara soetas kapitalirenditingimustel kinnisvarainvesteeringu Riia 24, Tartus, soetusmaksumusega 5 357 647 krooni, jääkmaksumus 5 308 503 krooni.

Kinnisvarainvesteeringu kohta on lisainformatsiooni toodud lisas 6,9 ja 13.

Lisa 9 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2005	Tagasi maksta		Tagasimak se tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-7 aasta jooksul		
Pikaajalised pangalaenud	7 743 374	3 128 093	4 615 281		
s.h. AS Hansapank	5 220 488	617 792	4 602 696	13.06.2013	3,8%
AS Hansapank	85 748	73 163	12 585	20.02.2007	5,6%
AS Hansapank	37 154	37 154	0	10.04.2006	5,7%
AS Hansapank	2 399 985	2 399 985	0	28.02.2006	4,4%
Kapitalirendikohustus	394 969	47 000	347 969	30.05.2013	3,5%
Tagatiseta laenukohustused	869 000	869 000	0	31.12.2006	0%
Kokku	9 007 344	4 044 094	4 963 250		

	Saldo 31.12.2004	Tagasi maksta		Tagasimak se tähtaeg	Intressi- määr
		12 kuu jooksul	1-7 aasta jooksul		
Pikaajalised pangalaenud	3 089 349	2 696 495	392 854		
s.h. AS Hansapank	2 399 985	2 399 985	0	28.02.2005	4,4%
AS Hansapank	379 582	120 900	258 682	13.06.2013	3,8%
AS Hansapank	152 958	67 210	85 748	20.02.2007	5,6%
AS Hansapank	156 824	108 400	48 424	10.04.2006	4,4%
Tagatiseta laenukohustused	775 000	775 000	0	31.12.2005	0%
Kokku	3 864 349	3 471 495	392 854		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides või eurodes. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 13.



Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2005	31.12.2004
Ostjate rendi ettemaksed	116 372	6 514
Võlgnevus tarnijatele	472 502	131 728
Maksuvõlad	52 808	76 612
Võlad töövõtjatele	70 128	81 483
Kokku võlad ja ettemaksed	711 810	296 337

Maksuliik	31.12.2005		31.12.2004	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	43 685	0	0	29 402
Üksikisiku tulumaks	0	16 119	0	15 381
Sotsiaalmaks	0	34 126	0	29 828
Kohustuslik kogumispension	0	1 309	0	645
Töötuskindlustusmaks	0	1 254	0	1 356
Maamaks	0	0	12 730	0
Kokku	43 685	52 808	12 730	76 612

Lisa 11 Omakapital

	31.12.2005	31.12.2004
Aktiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31.12.2005 moodustas 3 351 397 (2004.a 2 680 057 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 580 576 krooni (2004.a. 2 036 843 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks tulumaks summas 770 821 krooni (2004.a. 643 214 krooni).

Lisa 12 Müügitulu

AS Kaanon Kinnisvara müügitulu realiseeriti kogusummas Eesti Vabariigi piires

	2005	2004
Renditulu	463 265	372 238
Kinnistute müük	1 320 000	3 730 000
Muu müügitulu	3 328 684	2 502 499
Müügitulu kokku	5 111 949	6 604 737

Lisa 13 Laenude tagatised ja panditud varad

AS Kaanon Kinnisvara poolt saadud pangalaenude tagatiseks on panditud järgmised varad:

Hüpoteek korterile Endla 6-4, Tallinn, bilansilise väärtusega 632 072 krooni, laenu jääk 48 424 krooni.

Hüpoteek korterile Struve 3-2, Tartu, bilansilise väärtusega 253 289 krooni, laenu jääk 85 748 krooni.

Hüpoteek hoonele Riia 24, Tartu, bilansilise väärtusega 5 308 503 krooni, laenu jääk 5 220 488 krooni, kapitalirendi jääk 394 969 krooni.

Lisa 14 Tehingud seotud osapooltega

AS Kaanon Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Omanikega seotud ettevõttele OÜ Adelle Apartments on antud pikaajalist laenu summas 1 750 000 krooni, intressiga 0%, mille tagasimakse tähtaeg on 2014.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%.

Ettevõtte juhatuse liige on andnud lühiajalist protsendita laenu summas 575 000 krooni.

Käesolevas lisas kajastatud nõuded ja kohustused on Eesti kroonides.

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2005	31.12.2004
Juhatuse liikmetega seotud ettevõtted	1 373 419	1 041 731
Pikaajalised nõuded kokku	1 373 419	1 041 731
	31.12.2005	31.12.2004
Juhatuse liige	575 000	505 000
Lühiajalised kohustused kokku	575 000	505 000



MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Kaanon Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jätta 2005.a. kasum summas 3 351 397 krooni jaotamata.

AS Kaanon Kinnisvara 2005. a. majandusaasta aruanne on koostatud ja kinnitatud üldkoosoleku poolt 28.04.2006. aastal, 28.04.2006. aastal.

Thomas Märmu
Nõukogu esimees

Thomas Märmu
Nõukogu esimees

Thomas Märmu
Nõukogu esimees

Thomas Märmu
Nõukogu esimees

Thomas Märmu

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2005. a majandusaasta aruandele

AS Kaanon Kinnisvara 2005. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 28.06.2006 otsusega, allkirjastamine 28.06.2006.a.

Toomas Mustimets
Nõukogu esimees



Härmo Haljaste
Juhataja

Tõnu Uustalu
Nõukogu liige

Marek Schmidt
Nõukogu liige

AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS KAAKON KINNISVARA AKTSIONÄRIDELE

Oleme kontrollinud AS KAAKON KINNISVARA 31.12.2005 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 5 kuni 20. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasime auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjaga. Nimetatud eeskiri nõuab, et audit planeeritakse ja sooritatakse viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus oleme väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Meie audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi suhtes tervikuna. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Oleme seisukohal, et ülalmainitud aastaaruanne kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt AS KAAKON KINNISVARA finantsseisundit seisuga 31.12.2005 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 12.juuni 2006



Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor



Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

Majandusaasta aruande allkirjad

aktsiaselts KAANON KINNISVARA (registrikood: 10291487) 01.01.2005 - 31.12.2005 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Härmo Haljaste (juhatuse liige)

Kinnitanud

30.06.2006