

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2003

16.07.2004
.....
el.

MAJANDUSAASTA ARUANNE

01.01.2002-31.12.2002

AS KAAON KINNISVARA

Registrikood 10291487

Riia 13-17, Tartu 51010

Tel. (07) 420 050

Fax (07) 427 511

mail@kaanon.ee

www.kaanon.ee

AS Kaanon Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvara ost, müük, hindamine ja vahendus.

Majandusaasta aruandest eraldi esitatakse järgmised dokumendid:

- 1) audiitori järeldusotsus
- 2) AS Kaanon Kinnisvara aktsionäride nimekiri

30-06-2003

TEGEVUSARUANNE

.....

AS Kaanon Kinnisvara põhitegevusalaks oli 2002.a. kinnisvarateenuste (hindamis- ja maakleriteenus) osutamine. AS Kaanon Kinnisvaras töötab kolm atesteeritud hindajat.

Aruandeaastal hakkas AS Kaanon Kinnisvara osutama haldusteenust.

Aruandeaastal oli Kaanon Kinnisvaras tööl keskmiselt seitse töötajat, kelle töötasufond moodustas 289 460 krooni, s.h. juhtkonna töötasu 24 500 krooni.

Arengu- ja uurimiskulutusi 2002.a. jooksul ei olnud ning järgmisel aastal ei ole plaanis vastavaid kulutusi teha.



Härmõ Haljaste
juhataja

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

30-06-2003

Juhatuse kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab AS Kaanon Kinnisvara 2002.a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Äriühingu juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2002 ja aruande koostamiskuupäeva 01.03.2003 ajavahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsel alusel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatu majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatuse hinnangul on aktsiaselts Kaanon Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



.....
Härmo Haljaste
Juhataja

RAAMATUPIDAMISBILANSS

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2003

AKTIVA (VARA)

31.12.2002 ..31.12.2001.....

KÄIBEVARA

1. Raha ja pangakontod	155 802	333 208
2. Nõuded ostjate vastu	38 550	90 510
Ostjatelt laekumata arved	56 070	90 510
Ebatõenäoliselt laekuvad arved (miinus)	-17 520	0
3. Mitmesugused nõuded		
Muud lühiajalised nõuded (2)	17 577	268 151
4. Viitlaekumised		
Laekumata intressid	0	467
5. Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	6 880	19 640
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (6)	0	4 292
Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud (1)	6 880	15 348
6. Varud (3)	135 000	0
Ostetud kaubad müügiks	135 000	0

KOKKU KÄIBEVARA

353 809 711 976

PÕHIVARA

7. Materiaalne põhivara (4)		
Hooned ja rajatised	2 629 233	1 304 513
Muu inventar, sisseseade, tööriistad ja muud	293 094	208 348
Akumuleeritud põhivara kulum (miinus)	-298 417	-180 954

KOKKU PÕHIVARA

2 623 910 1 331 907

AKTIVA KOKKU

2 977 719 2 043 883

Härmo Haljaste.....
juhataja



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials EH
Kuupäev/date 02/06.03
E-Audit AS, Tartu

30-06-2003

P A S S I V A (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)

LÜHIAJALISED KOHUSTUSED

8.Võlakohustused	671 126	764 583
Tagatiseta võlakohustused (v.a. pangalaenud) (5)	422 236	683 892
Pikaajaliste pangalaenude tagasimaksed järgmisel (5) perioodil	248 890	80 691
9.Võlad hankijatele		
Hankijatele tasumata arved	173 319	72 870
10.Maksuvõlad (6)	42 830	31 652
11.Viitvõlad		
Võlad töövõtjatele	52 630	40 319

KOKKU LÜHIAJALISED KOHUSTUSED	939 905	909 424
-------------------------------	---------	---------

PIKAAJALISED KOHUSTUSED

12. Pikaajalised pangalaenud (5)	960 905	344 027
----------------------------------	---------	---------

KOKKU PIKAAJALISED KOHUSTUSED	960 905	344 027
-------------------------------	---------	---------

KOHUSTUSED KOKKU	1 900 810	1 253 451
------------------	-----------	-----------

OMAKAPITAL AKTSIASELTSIS VÕI OSAÜHINGUS

13.Aktiikapital nimiväärtuses	400 000	400 000
14. Reservid		
Kohustuslik reservkapital	26 622	11 953
15.Eelmiste perioodide jaotamata kasum (-kahjum)	363 811	85 099
16.Aruandeaasta kasum	286 476	293 380

KOKKU OMAKAPITAL	1 076 909	790 432
------------------	-----------	---------

PASSIVA KOKKU	2 977 719	2 043 883
---------------	-----------	-----------

Härmo Haljaste.....
juhataja



30-06-2003

KASUMIARUANNE

	2002	2001
ÄRITULUD		
1. Realiseerimise netokäive	2 811 530	1 647 741
2. Muud äritulud	9 572	6 396
Kokku äritulud	2 821 102	1 654 137
ÄRIKULUD		
3. Kaubad, toore, materjal ja teenused	729 290	192 866
4. Mitmesugused tegevuskulud	1 229 264	785 169
5. Tööjõu kulud		
a) palgakulu	291 237	214 571
b) sotsiaalmaksud	105 111	71 064
6. Kulum		
a) põhivara kulum ja väärtuse langus	117 463	71 993
7. Muud ärikulud	2 814	324
Kokku ärikulud	2 475 179	1 335 987
Ärikasum (-kahjum)	345 923	318 150
8. Finantstulud		
a) muud intressi ja finantstulud	1 191	1 541
9. Finantskulud		
a) intressikulud	59 199	25 522
b) kahjum valuutakursi muutustest	1 439	789
Kasum majandustegevusest	286 476	293 380
Aruandeaasta puhaskasum	286 476	293 380

Härmo Haljaste.....
Juhataja

RAHAVOOGUDE ARUANNE

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSE TULNUD

30-06-2003

RAHAVOOD ÄRITEGEVUSEST

2002

2001

Aruandeaasta kasum	286 476	293 380
Korrigeerimine kulumiga	117 463	71 993
Intressitulud	-1 191	-1 542
Intressikulud	60 638	26 310

Nõuete muutus	315 761	-318 837
Varud	-135 000	190 000
Kohustuste muutus	123 938	97 958
Tasutud intressid	-59 199	-25 522

KOKKU 708 886 333 740

RAHAVOOD INVESTEERIMISEST

Materiaalse põhivara soetus	-1 409 466	-903 229
Saadud intressid	1 191	1 542

KOKKU -1 408 275 -901 687

RAHAVOOD FINANTSEERIMISEST

Tagatisraha tagastus	-261 656	185 505
Saadud laenud	914 930	467 335
Laenude tagasimaksed	-131 291	-43 405

KOKKU 521 983 609 435

RAHAVOOG KOKKU -177 406 41 488

Raha ja raha ekvivalendid per.alguses	333 208	291 720
Raha ja raha ekvivalendid per.lõpus	155 802	333 208

Härmo Haljaste.....
juhataja



Initialiseeritud ainult identifitseerimiseks
Initialled for the purpose of identification only
Initsiaalid/initials
Kuupäev/date 02.06.03
E-Audit AS, Tartu

30-06-2003

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktiakapital	Reservid	Eelmiste per.kasum/kahjum	Aruandeaasta kasum/kahjum	Kokku
31.12.1999	400 000		-142 858	22 487	279 629
Eraldised Reservkapitali Aruandeaasta kasum		1 124	21 363	-22 487	
				216 576	216 576
31.12.2000	400 000	1 124	-121 495	216 576	496 204
Eraldised reservkapitali Aruandeaasta kasum		10 829	205 747	216 576	
				293 380	293 380
31.12.2001	400 000	11 953	85 099	293 380	790 432
Eraldised Reservkapitali Aruandeaasta Kasum		14 669	278 711	293 380	
				286 476	286 476
31.12.2002	400 000	26 622	363 811	286 476	1 076 909

Härmo Haljaste.....
Juhataja

30-06-2003

Raamatupidamise aastaaruande koostamise põhimõtted ja printsiibid.

2002. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud järgides Eesti Vabariigi Raamatupidamise Seaduses toodud põhimõtteid ja printsiipe ning arvestades Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendeid, standardeid ja soovitusi. Aruandes on kasutatud kasumiaruandeskeemi nr.1.

Peamised arvestuspõhimõtted, mida kasutati raamatupidamise aastaaruande koostamisel, on toodud allpool.

Tulude arvestus

Müügitulu kajastamise momendiks on teenuse osutamine ostjale või kauba müügi puhul selle omandiõiguse üleminek ostjale.

Nõuete hindamine

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Iga konkreetse kliendi laekumata arveid hinnatakse eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime ning võimalike vaidluste kohta.

Materiaalne põhivara

Põhivaradeks loetakse varasid, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta ja maksumusega alates 5000 EEK. Põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, mittetagastavatest maksudest ja muudest kasutuselevõtuga otseselt seonduvatest kuludest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm on hoonetel 3% , personaalarvutitel 33% ja muul põhivaral 20% aastas.

Käsirahade arvestus

Käsirahade arvestuse aluseks on käsirahalepingud või ostu-müügi eellepingud. Enne ostu-müügi lepingu koostamist sõlmitakse ostjaga käsirahaleping, mille kohaselt kohustub viimane tasuma käsiraha teatud protsendi objekti väärtusest. Käsirahade saldo bilansis näitab klientidele tagastamata käsirahade summat, seejuures hinnatakse iga objekti tagatisrahasid eraldi.

Härmo Haljaste.....
juhataja



30-06-2003

AASTAARUANDE LISAD

Lisa 1

Muud ettemakstud tulevaste perioodide kulud.

	31.12.2002	31.12.2001
Perioodiliste väljaannete tellimine	6320.00	4275.00
Endla 6 põhihooldustasu ettemaks	560.00	560.00
Rendi ettemaks		4513.00
Ettemakstud koolituskulud		6000.00
Kokku	6880.00	15 348.00

Lisa 2

Muud lühiajalised nõuded.

	31.12.2002	31.12.2001
Kinnisvara ostu-müügi käsirahad	17 577	267 760
Ettemaks hankijatele	0	391
Kokku	17 577	268 151

Lisa 3

Varud.

Varude jääk bilansis seisuga 31.12.2002 on 135 000 krooni, mille moodustab edasimüümise eesmärgil soetatud kinnisvara.

Lisa 4

Materiaalne põhivara

	Hooned ja rajatised	Inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2001	1 304 513	208 348	1 512 861
Soetamine 2002.a.	1 324 720	84 746	1 409 466
Soetsumaksumus 31.12.2002	2 629 233	293 094	2 922 327
Akumul. kulum 31.12.2001	80 727	100 227	180 954
Arvestatud kulum 2002.a.	64 379	53 084	117 463
Akumul.kulum 31.12.2002	145 106	153 311	298 417
Jääkmaksumus 31.12.2001	1 223 786	108 121	1 331 907
Jääkmaksumus 31.12.2002	2 484 127	139 783	2 623 910

Härmo Haljaste.....
juhataja

30-06-2003

Kasutati jätkuvalt lineaarset amortisatsiooniarvestuse meetodit. Amortisatsiooninorm on hoonetel 3%, personaalarvutitel 33% ja muul põhivaral 20% aastas. Bilansipäeva seisuga ega ka aasta kestel materiaalse põhivara allahindlust ei ole tehtud.

Lisa 5
Võlakohustused.

31.12.2002	Laenu saldo	s.h. pikaajaline	s.h. lühiajaline	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajaline pangalaen	344 027	254 998	89 029	07.05.2006.a.	9,7%
Pikaajaline pangalaen	271 275	214 652	56 623	20.02.2007.a.	8,3%
Pikaajaline pangalaen	594 494	491 256	103 238	15.11.2007.a.	7,7%
Kinnisvara ostu-müügi käsirahad		422 236			
31.12.2001	Laenu saldo	s.h. pikaajaline	s.h. lühiajaline	Makse- tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajaline pangalaen	424 718	344 027	80 691	07.05.2006.a.	9,7%
Kinnisvara ostu-müügi käsirahad		674 552			
Ostjate ettemaksed		9 340			

Lisa 6
Maksud.

Maksuliik	31.12.2002		31.12.2001	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Sotsiaalmaks	0	16 460	0	9 909
Isiku tulumaks	0	7 456	0	4 841
Töötuskindlustusmaks	0	751	0	259
Kogumispension	0	46	0	0
Käibemaks	0	18 117	0	16 643
Ettevõtte tulumaks	0	0	4 292	0
Kokku	0	42 830	4 292	31 652

Härmo Haljaste.....
juhataja

30-06-2003

Lisa 7
Omakapital.

Aktsiaseltsi aktsiakapital on 400 000 krooni, mis koosneb 4 000 lihtaktsiast
nominaalväärtusega 100 krooni. 2002. aastal aktsiakapitali suurendatud ei ole.

Lisa 8
Realiseerimise netokäive.

AS Kaanon Kinnisvara realiseerimise netokäive 2002. aastal oli 2 811 530 krooni, mis
realiseeriti Eesti Vabariigi piires.

Härmo Haljaste.....
juhataja



Initsialiseeritud ainult identifitseerimiseks	
Initialed for the purpose of identification only	
Initsiaalid/initials	
Kuupäev/date	02.06.03
E-Audit AS, Tartu	

30-06-2003

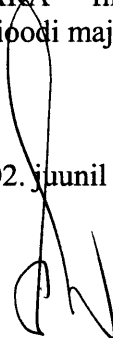
**AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS AS KAAKON KINNISVARA
AKTSIONÄRIDELE**

Oleme kontrollinud AS KAAKON KINNISVARA 31.12.2002 lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12. 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 arvamus 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 31.12.2002 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tartu, 02. juunil 2003


Ellen Tohvri
Vannutatud audiitor


Kaire Metsoja
Vannutatud audiitor

AS KAAON KINNISVARA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

TARTU MAAKOHUS
REGISTRIOSAKOND
SISSETEK

30-06-2003

Juhatus teeb ettepaneku jaotada 2002. aasta lõpuks kogunenud 286 476 EEK suurune kasum järgnevalt:

kohustuslikku reservfondi 13 378 EEK,
eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele 273 098 EEK.


.....
Härmõ Haljaste
juhataja

MAJANDUSAASTA ARUANDE KINNITAMINE

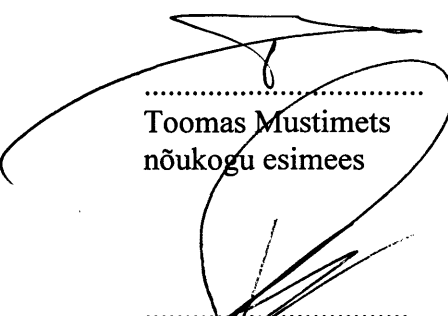
30-06-2003

AS-i Kaanon Kinnisvara majandusaasta aruanne on koostatud vastavalt Eesti Vabariigi raamatupidamisseaduse nõuetele ja heale raamatupidamistavale. Arvandmed on esitatud Eesti kroonides.

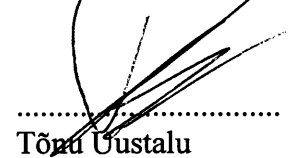
AS-i Kaanon Kinnisvara majandusaasta aruanne koosneb juhatuse poolt koostatud tegevusaruandest, raamatupidamise aastaaruandest koos lisadega ja audiitori järeldusotsusest.

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2002 majandusaasta aruandele

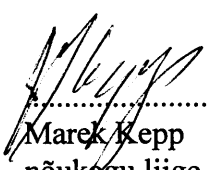
AS Kaanon Kinnisvara 2002. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt Tartus18.06.....2003.a.otsusega,
allkirjastamine.....18.06.....2003.a.



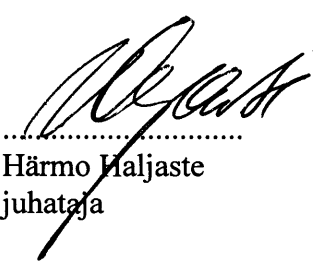
.....
Toomas Mustimets
nõukogu esimees



.....
Tõnu Uustalu
nõukogu liige



.....
Marek Kepp
nõukogu liige



.....
Härmo Haljaste
juhataja

AS KAAON KINNISVARA AKTSIONÄRID

30-06-2000

TÕNU UUSTALU

isikuk.

37503082761

Rapla mk., Kaiu vald

Kuimetsa küla

79302

aktsiate soetamise aeg

aktsiaid 300

nimiväärtusega 100 krooni

august 1995

TOOMAS MUSTIMETS

isikuk.

37108032717

Struve 8-9, Tartu

51003

aktsiate soetamise aeg

aktsiaid 1850

nimiväärtusega 100 krooni

august 1995

HÄRMO HALJASTE

isikuk.

37307114715

Läänemaa, Kullamaa vald

Kalju küla, Kausi-Jaagu talu

90702

aktsiate soetamise aeg

aktsiaid 1850

nimiväärtusega 100 krooni

august 1995