

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: Kaanoni Investeeringute OÜ

registrikood: 11203249

tänava nimi,
maja ja korteri number: Riia 24

linn: Tartu

postisihtnumber: 51010

telefon: +372 7350 850

faks: +372 7350 830

Sisukord

ETTEVÕTTE LÜHIISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED	3
TEGEVUSARUANNE.....	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE.....	5
Bilanss.....	6
Kasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud	11
Lisa 3 Raha	12
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud.....	12
Lisa 6 Maksuvõlad	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Laenukohustused.....	13
Lisa 9 Omakapital	13
Lisa 10 Müügitulu.....	14
Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad	14
Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega.....	14
MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	16
Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....	17
Kaanoni Investeeringute OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	18

ETTEVÕTTE LÜHISELOOMUSTUS JA KONTAKTANDMED

Kaanoni Investeeringute OÜ peamiseks tegevusalaks on kinnisvara arendustegevus ja bürooruumide üürimine. Ettevõte üürib välja büroohoonet Betooni 9, Tartus. Kaanoni Investeeringute OÜ-s oli aruandeaastal lepingulisi töötajaid 8.

Juriidiline aadress:	Riia 24 51010 Tartu Eesti Vabariik
Äriregistri nr.	11203249
Telefon:	+372 7350 850
Faks:	+372 7350 830

TEGEVUSARUANNE

Kaanoni Investeeringute OÜ on erakapitalil põhinev ettevõtte, mis on asutatud 2006. aasta jaanuaris. Asutajaks on 100% osalusega AS Kaanon Kinnisvara. Ettevõtte põhitegevus on äriruumide üürimine asukohaga Betooni 9 Tartus.

Kaanoni Investeeringute OÜ-s oli aruandeaastal keskmiselt 8 töötajat kelle töötasufond oli 586 190 krooni. Juhatuse liikmetele töötasusid ega muid hüvitisi ei makstud.

Arengu- ja uurimiskulutusi 2008.a. jooksul ei olnud ning järgmisel aastal ei ole plaanis vastavaid kulutusi teha.

		2008	2007
Müügikäibe puhasrentaablus =	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Müügikäive} \cdot 100}$	33,28	4,56
Koguvara puhasrentaablus (ROA) =	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Koguvara} \cdot 100}$	5,63	1,04
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)=	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Omakapital} \cdot 100}$	38,77	27,78

Juhatuse liige
Härmo Haljaste

Tartus, 20. aprill 2009

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatus kinnitus raamatupidamise aastaaruandele

Juhatus kinnitab lehekülgedel 5 kuni 15 toodud Kaanoni Investeeringute OÜ 2008.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;

Kaanoni Investeeringute OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Juhatus liige
Härmo Haljaste

Juhatus liige
Toomas Mustimets

Tartu, 20. aprill 2009

Bilanss
(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	3	66 018	26 340
Nõuded ja ettemaksed	4	244 988	257 881
Käibevara kokku		311 006	284 221
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	5,11	19 000 000	19 000 000
Põhivara kokku		19 000 000	19 000 000
AKTIVA (VARAD) KOKKU		19 311 006	19 284 221
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	8,12	1 072 431	1 160 055
Võlad ja ettemaksed	6,7	371 283	459 734
Lühiajalised kohustused kokku		1 443 714	1 619 789
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	8,12	15 062 808	15 947 172
Pikaajalised kohustused kokku		15 062 808	15 947 172
KOHUSTUSED KOKKU		16 506 522	17 566 961
OMAKAPITAL			
Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 673 260	1 268 380
Aruandeaasta kasum		1 087 224	404 880
OMAKAPITAL KOKKU		2 804 484	1 717 260
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		19 311 006	19 284 221

Kasumiaruanne
 (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	10	3 266 730	3 211 411
Muud äritulud		40	3 227
Kaubad, toore, materjal ja teenused		-268 349	-929 138
Muud tegevuskulud		-101 812	-115 192
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-586 504	-533 081
Sotsiaalmaksud		-195 302	-175 701
Tööjõu kulud kokku		-781 806	-708 782
Muud ärikulud		-490	-3943
Ärikasum		2 114 313	1 457 583
Finantstulud ja -kulud			
Intressikulud		-985 368	-927 311
Kahjum valuutakursi muutustest		-2 152	-3 278
Muud finantstulud ja -kulud		-39 569	-122 114
Finantstulud ja -kulud kokku		-1 027 089	-1 052 703
Kasum majandustegevusest		1 087 224	404 880
Aruandeaasta puhaskasum		1 087 224	404 880

Rahavoogude aruanne
(kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	1 087 224	404 880
Korrigeerimised:		
Kahjum valuutakursi muutustest	0	65
Kasum/-kahjum võlakohustuste diskonteerimisest	36 909	104 746
Äritegevusega seotud nõuete muutus	12 893	26 374
Äritegevusega seotud kohustuste muutus	-66 023	25 406
Kokku rahavood äritegevusest	1 071 003	561 471
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	100 000	719 185
Saadud laenude tagasimaksed	-1 131 325	-1 333 257
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 031 325	-614 072
Rahavood kokku	39 678	-52 601
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	26 340	78 941
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	66 018	26 340

Omakapitali muutuste aruanne
(kroonides)

	Osakapital	Reserv- kapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 01.01.2007	40 000	0	1 272 380	1 308 380
Reservkapitali moodustamine	0	4 000	-4 000	0
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	404 880	404 880
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	1 673 260	1 717 260
Aruandeaasta puhaskasum	0	0	1 087 224	1 087 224
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	2 760 484	2 804 484

Täpsem informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Kaanoni Investeeringute OÜ 2008. 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. Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Raha ja raha ekvivalendid

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

B. 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 vähendamisenä.

C. 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 õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

D. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud 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 õiglasel väärtusel. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ümber igal bilansipäeval.

E. Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühija pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulusid. 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.

F. 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.

G. 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 osakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti osakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei teha väljamakseid osanikele.

Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

Juhtkond on hinnanud globaalse likviidsuskriisi ja sellega kaasnenud üldise majanduskriisi mõjusid Ettevõtte äritegevusele. Juhtkonna hinnangul on olulisemateks lühija pikaajalisemateks ohtudeks:

- Ettevõttel ei pruugi olla võimalik saada mõistliku hinnaga finantseerimisallikaid investeerimisplaanide täitmiseks (refinantseerida laene) tingimustel, mis vastaksid olemasolevate laenude tingimustele;
- keerulisemas majanduskeskkonnas võib Ettevõttel tekkida raskusi laenulepingus sätestatud tingimuste täitmisel, mille tulemusena võib laenuandjal tekkida õigus laen ennetähtaegselt tagasi kutsuda;
- Ettevõtte tegevus sõltub olulistest hankijatest, kes võivad sattuda raskustesse ning seega olla võimetud tarnima kaupu/pakkuma teenuseid kokkulepitud tähtaegadel ja tingimustel.

Juhtkonnal ei ole võimalik usaldusväärselt ennustada, milline on majanduskriisi mõju Ettevõtte tegevusele ja finantspositsioonile. Juhtkond usub, et on võtnud kasutusele kõik vajalikud meetmed, et tagada Ettevõtte jätkusuutlikkus ja kasv praegustes tingimustes.

Lisa 3 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	1 990	4 288
Pangakontod	64 028	22 052
Raha kokku	66 018	26 340

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	243 488	257 881
Ettemakstud perioodika	1 000	0
Ettemakstud reklaam	500	0
Nõuded ja ettemaksed kokku	244 988	257 881

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringult teenitud renditulu	2 956 326	2 842 149
Kinnisvarainvesteeringu haldamiskulud	-268 349	-929 138
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	2 687 977	1 913 011

Lisa 6 Maksuvõlad

	31.12.2008	31.12.2007
Üksikisiku tulumaks	11 759	11 758
Sotsiaalmaks	26 118	28 108
Kogumispension	431	508
Töötuskindlustusmaks	465	463
Käibemaks	44 543	34 519
Maksuintressid	0	52
Tulumaks	27	0
Maksuvõlad kokku	83 343	75 408

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Maksuvõlad (lisa 6)	83 343	75 408
Ostjate ettemaksed	103 974	166 469
Võlad tarnijatele	148 939	154 506
Muud võlad (intressivõlad)	0	20 240
Võlad töövõtjatele	35 027	43 111
Võlad ja ettemaksed kokku	371 283	459 734

Lisa 8 Laenukohustused

	<u>Tagasi maksta</u>				Intressi-
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-7 aasta jooksul	Tagasimak- se tähtaeg	määr Euribor+
Pikaajalised pangalaenud	15 345 185	1 072 431	14 272 754	25.12.2010	1,3%
Pikaajalised tagatiseta laenukohustused (lisa 12)	767 626	0	767 626		0%
Intressikohustused	22 428		22 428		
Kokku	16 135 239	1 072 431	15 062 808		

	<u>Tagasi maksta</u>				Intressi-
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-7 aasta jooksul	Tagasimak- se tähtaeg	määr Euribor+
Lühiajaline tagatiseta laenukohustus	34 000	34 000	0	28.02.2008	0%
Pikaajalised pangalaenud	16 337 510	1 126 055	15 211 455	25.12.2010	1,3%
Pikaajalised tagatiseta laenukohustused (lisa 12)	735 717	0	735 717		0%
Kokku	17 107 227	1 160 055	15 947 172		

Lisa 9 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2008 moodustas 2 760 484 krooni (2007.a. 1 673 260 krooni). Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 2 180 782 krooni (2007.a. vastavalt 1 321 875 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 579 702 krooni (2007.a. vastavalt 351 385) krooni.

Lisa 10 Müügitulu

Tegevusalade järgi	2008	2007
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	3 266 730	3 211 411
Kokku müügitulu	3 266 730	3 211 411

Geograafiliselt	2008	2007
Eesti	3 266 730	3 211 411
Müügitulu kokku	3 266 730	3 211 411

Lisa 11 Laenude tagatised ja panditud varad

Kaanoni Investeeringute OÜ poolt saadud pangalaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:

hüpoteek kinnistule Betooni 9, Tartus bilansilise väärtusega 19 000 000 krooni;
AS Kaanon Kinnisvara garantii.

Lisa 12 Tehingud seotud osapooltega

Kaanoni Investeeringute OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Emaettevõtte AS Kaanon Kinnisvara on andnud ettevõttele pikaajalist intressita laenu summas 770 000 (2007.a. 25 000 krooni), mille tagasimakse tähtaeg on 25.02.2013. Laenu on diskonteeritud 6% intressiga. Kasumiaruandes kajastub intress summas 36 909 krooni (2007.a. 119 283 krooni).

Omanikega seotud ettevõttelt on saadud pikaajalist laenu kogusummas 80 000 krooni, aastaintressiga 5%. Tasumata intressid on kajastatud bilansis intressivõlana summas 3 187 krooni .

Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2008	31.12.2007
AS Kaanon Kinnisvara	687 626	655 717
OÜ Kaanoni Majad	80 000	80 000
Pikaajalised laenud kokku	767 626	735 717
OÜ Kaanoni Koopiakeskus (laen)	0	34 000
Pikaajalised intressivõlad	3 187	999
Kohustused kokku	3 187	34 999

MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Kaanoni Investeeringute OÜ juhatus teeb osanike koosolekule ettepaneku jaotada kasum alljärgnevalt:

1. jaotamata kasum 31.12.2007	1 673 260 krooni
2. aruandeaasta kasum	1 087 224 krooni
3. jaotamata kasum 31.12.2008	2 760 484 krooni.

Juhatuse allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

Kaanoni Investeeringute OÜ 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike koosoleku poolt 20. aprillil 2009 otsusega, allkirjastamine 20. aprill 2009.a.

Härmo Haljaste
Juhatuse liige

Toomas Mustimets
Juhatuse liige

Kaanoni Investeeringute OÜ müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	3 266 730
	Müügitulu kokku	3 266 730

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
11203249	Kaaroni Investeeringute OÜ	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Elektronposti aadress	invest@kaanon.ee
Telefon	+372 7350850

Osanikud

Nimi / Ärinimi	Kood / Sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osade summaarne nimiväärtus (kroonides)
aktsiaselts KAAON KINNISVARA	10291487	Riia 24, Tartu, 51010	40000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	3266730	100.00	Jah

Majandusaasta aruande allkirjad

Kaanoni Investeeringute OÜ (registrikood: 11203249) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Härmo Haljaste (Juhatuse liige) - kinnitanud 26.06.2009