

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ Kaanoni Majad

registrikood: 11201730

tänav a nimi, Riia 24

maja ja korteri number:

linn: Tartu linn

postisihthumber: 51010

maakond: Tartu maakond

telefon: +372 7350 850

faks: +372 7350 830

e-posti aadress: majad@kaanon.ee

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Tööjõukulud	13
Lisa 11 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

OÜ Kaanoni Majad on erakapitalil põhinev ettevõtte, mis on asutatud 2005. aasta detsembris. Asutajaks on AS Kaanon Kinnisvara osalusega 100%. OÜ Kaanoni Majad ehitas Saue valda bürookompleksi, mis üüriti välja Eesti Riiklikule Autoregistrikeskusele.

OÜ Kaanoni Majad põhitegevusalaks oli 2009.a. kinnisvara arendus.

Arengu- ja uurimiskulutusi 2009.a. jooksul ei olnud ning järgmisel aastal ei ole plaanis vastavaid kulutusi teha.

Peamised finantssuhtarvud:

		2009	2008
Müügikäibe puhasrentaablus =	Puhaskasum Müügikäive*100	-83,3	34,61
Koguvara puhasrentaablus (ROA) =	Puhaskasum Koguvara*100	-6,37	2,50
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)=	Puhaskasum Omakapital*100	-1464,57	40,58

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OÜ Kaanoni Majad 2009.a raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamise tavaga;
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OÜ Kaanoni Majad on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

/digitaalselt allkirjastatud/

Härmo Haljaste,

Juhatuse liige

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Mustimets

Juhatuse liige

Tartus, 28.juuni 2010.a.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	173 456	44 352	2
Nõuded ja ettemaksed	804	0	3
Kokku käibevara	174 260	44 352	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	85 587	83 187	4
Kinnisvarainvesteeringud	25 700 000	28 550 000	5
Kokku põhivara	25 785 587	28 633 187	
Kokku varad	25 959 847	28 677 539	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 172 605	1 115 008	6,11
Võlad ja ettemaksed	4 297 181	4 294 735	3,7
Kokku lühiajalised kohustused	5 469 786	5 409 743	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 000 885	21 218 490	6,11
Võlad ja ettemaksed	376 349	284 044	3,7
Kokku pikaajalised kohustused	20 377 234	21 502 534	
Kokku kohustused	25 847 020	26 912 277	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	8
Kohustuslik reservkapital	4 000	4 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 721 262	1 004 928	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 652 435	716 334	
Kokku omakapital	112 827	1 765 262	
Kokku kohustused ja omakapital	25 959 847	28 677 539	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 983 000	2 070 000	9
Muud äritulud	0	88	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-30 462	-49 034	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 821	-11 109	
Tööjõukulud	-24 398	-10 400	10
Muud ärikulud	-2 853 784	-7 200	
Ärikasum (-kahjum)	-936 465	1 992 345	
Finantstulud ja -kulud	-715 970	-1 276 011	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-1 652 435	716 334	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 652 435	716 334	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-936 465	1 992 345
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	2 850 000	0
Kokku korrigeerimised	2 850 000	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 400	4 444
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	93 947	94 825
Kokku rahavood äritegevusest	2 005 082	2 091 614
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 160 008	-1 057 461
Makstud intressid	-715 970	-1 182 811
Muud väljamaksed finantseerimistegevusest	0	-93 200
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 875 978	-2 333 472
Kokku rahavood	129 104	-241 858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	44 352	286 210
Raha ja raha ekvivalentide muutus	129 104	-241 858
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	173 456	44 352

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	4 000	1 004 928	1 048 928
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	716 334	716 334
31.12.2008	40 000	4 000	1 721 262	1 765 262
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-1 652 435	-1 652 435
31.12.2009	40 000	4 000	68 827	112 827

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kaanoni Majad 2009. 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.

Raha

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.

Nõuded ja ettemaksed

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.

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

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.

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 bilansis õiglases väärtuses.

Finantskohustused

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

Tulud

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.

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 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	173 456	44 352
Kokku raha	173 456	44 352

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	31 519	0	30 361
Üksikisiku tulumaks	0	612	0	564
Sotsiaalmaks	0	990	0	891
Töötuskindlustusmaksed	0	126	0	25
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	784	0	0
Ettemaksukonto jääk	804		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	804	34 031	0	31 841

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	80 000	80 000
Intressinõue	5 587	3 187
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	85 587	83 187

Omanikega seotud ettevõttele on antud laenu summas 80 000 krooni, aastaintressiga 3%. Laekumata intressid on kajastatud bilansis pikaajalise intressinõudena summas

5 587 krooni . Intressid kuuluvad tasumisele koos laenu põhiosaga.

Pikaajalised nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		28 550 000
31.12.2008		28 550 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-2 850 000
31.12.2009		25 700 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 983 000	2 070 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-30 461	-49 034

Kinnisvarainvesteering on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks.

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	21 173 490	1 172 605	20 000 885	
Laenukohustused kokku	21 173 490	1 172 605	20 000 885	
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud kokku	22 333 498	1 115 008	21 218 490	
Laenukohustused kokku	22 333 498	1 115 008	21 218 490	

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2009	25 700 000	25 700 000
31.12.2008	28 550 000	28 550 000

OÜ Kaanoni Majad poolt saadud pangalaenu tagatiseks on panditud järgmised varad:
 hüpoteek kinnistule Uusaru 5a ja Uusaru 20 Sauel bilansilise väärtusega 25 700 000 krooni;
 Emaettevõttele kuuluv mõtteline osa kinnistust Kalda 3, Tallinnas.

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Võlad tarnijatele	4 260 916	4 260 916	
Võlad töövõtjatele	2 234	1 978	
Maksuvõlad	33 227	31 841	3
Kokku võlad ja ettemaksed	4 296 377	4 294 735	

Lisa 8 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1

Ettevõtte jaotamata kasum (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2009 moodustas 68 827 krooni (2008.a. 1 721 262 krooni). Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2010 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 dividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 54 373 krooni (2008.a. 1 359 797 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 14 454 krooni (2008.a. 361 465 krooni).

Lisa 9 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 983 000	2 070 000
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 983 000	2 070 000
Kokku müügitulu	1 983 000	2 070 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201)	1 983 000	2 070 000
Kokku müügitulu	1 983 000	2 070 000

Lisa 10 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	18 000	7 200
Sotsiaalmaksud	6 188	2 600
Puhkusereserv	210	600
Kokku tööjõukulud	24 398	10 400
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 11 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Kaanon Kinnisvara
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		2 842 946		2 811 135
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	85 587	350 994	83 187	335 500

OÜ Kaanoni Majad aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- Omanikke;
- Teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid;
- Tegev- ja kõrgemat juhtkonda;

Eespool nimetatud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Omanikega seotud ettevõtetelt on saadud pikaajalisi laene kogusummas 2 855 000 krooni, aastaintressiga 3%. Tasumata intressid on kajastatud bilansis intressivõlana summas 338 940 krooni.

Omanikega seotud ettevõttele on antud pikaajalist laenu kogusummas 80 000 krooni, aastaintressiga 3%. Laekumata intressid on kajastatud bilansis pikaajalise intressivõlana summas 5 587 krooni. Juhatuse liikmetele töötasu ei makstud.

Aruande digitaalallkirjad

OÜ Kaanoni Majad (registrikood: 11201730) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	29.06.2010
TOOMAS MUSTIMETS	Juhatuse liige	30.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 721 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 652 435
Kokku	68 827
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 827
Kokku	68 827

Kahjumi katmise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 721 262
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-1 652 435
Kokku	68 827
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 827
Kokku	68 827

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1983000	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts KAANON KINNISVARA	10291487	Riia 24, Tartu linn, Tartu maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7350850
E-posti aadress	majad@kaanon.ee