

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

aruandeaasta algus: 01.01.2008

aruandeaasta lõpp: 31.12.2008

ärinimi: AS KAAON KINNISVARA

registrikood: 10291487

tänava nimi,

maja number: Riia 24

linn: Tartu

postisihtnumber: 51010

telefon: +372 735 0850

faks: +372 735 0830

e-posti aadress: mail@kaanon.ee

veebilehe aadress: www.kaanon.ee

SISUKORD

KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE.....	2
JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE	
AASTAARUANDELE	3
Konsolideeritud bilanss.....	4
Konsolideeritud kasumiaruanne.....	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne.....	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne.....	7
Lisa1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	8
Lisa 2 Majanduskriisi mõjud.....	14
Lisa 3 Raha.....	14
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 5 Maksud.....	15
Lisa 6 Varud.....	15
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud.....	16
Lisa 9 Materiaalne põhivara.....	16
Lisa 10 Kapitalirent.....	17
Lisa 11 Tütarettevõtted	17
Lisa 12 Laenukohustused	18
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 14 Muud pikaajalised kohustused	19
Lisa 15 Omakapital	19
Lisa 16 Müügitulu.....	20
Lisa 17 Muud äritulud ja muud ärikulud	20
Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused	21
Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad	21
Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega	21
Lisa 21 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	23
Lisa 22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	24
Lisa 23 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne	25
Lisa 24 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	26
Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele	27
SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE	Error! Bookmark not defined.
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	29
AS Kaanon Kinnisvara konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le	30

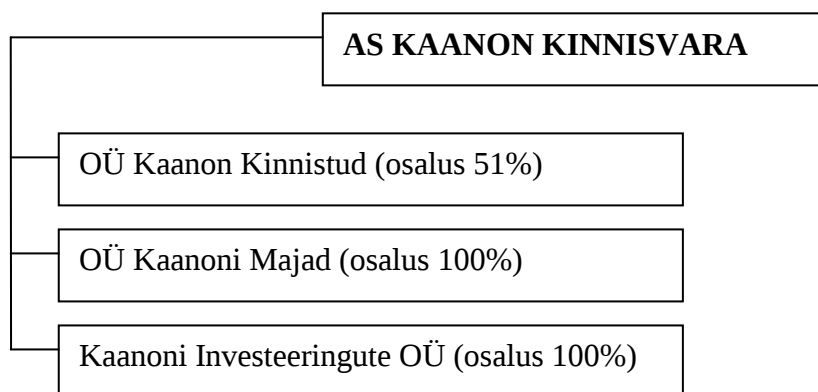
KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE

Kaanon Kinnisvara on 1995 aastal asutatud erakapitalil põhinev ettevõtte. Tallinnas Endla tn. ja Tartus Riia tn. asuvate esinduste kaudu pakume kinnisvara hindamis-, vahendus-, haldus- ja arendusteenuseid.

AS Kaanon Kinnisvara põhitegevusalaks oli 2008.a. kinnisvara vahendus-, hindamis- ja haldusteenuste osutamine ning arendustegevus.

Aruandeaastal oli AS-s Kaanon Kinnisvara tööal keskmiselt 11 töötajat, kelle töötasufond moodustas 950 912 krooni, s.h. juhtkonna töötasu 118 182 krooni. Atesteeritud hindajaid töötab AS Kaanon Kinnisvaras neli ning atesteeritud maaklereid kolm.

Kontserni struktuur:



2008 aasta on olnud ja järgmine aasta saab olema kinnisvarasektorile murranguline. Arvestades tehingumahtude järsust vähenemistest tingitud teenuste müügi langust on oluliselt kärbitud tegevuskulusid. Järgmiste aastate jooksul on oluline kiire reageerimine turu muutustele, madala kulubaasi hoidmine ning teenuste müüki suurendavate lahenduste leidmine.

Emaettevõtte finantssuhtarvud:

		2008	2007
Müügikäibe puhasrentaablus =	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Müügikäive} \cdot 100}$	16,68	0
Koguvara puhasrentaablus (ROA) =	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Koguvara} \cdot 100}$	4,07	0
Omakapitali puhasrentaablus (ROE)=	$\frac{\text{Puhaskasum}}{\text{Omakapital} \cdot 100}$	8,43	0

KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**JUHATUSE KINNITUS KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE
AASTAARUANDELE**

Käesolevaga deklareerime oma vastutust lehekülgedel 3 kuni 26 esitatud konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitame, et:

1. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
2. konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.

Härmo Haljaste
Juhataja

10. mai 2009. a

Konsolideeritud bilanss

(kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Raha	3	319 666	591 927
Nõuded ja ettemaksed	4,5	726 005	782 358
Varud	6	10 193 914	10 180 465
Käibevara kokku		11 239 585	11 554 750
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	7	2 969 160	3 184 718
Kinnisvarainvesteeringud	8	63 765 661	63 765 661
Materiaalne põhivara	9	2 372 502	2 527 715
Põhivara kokku		69 107 323	69 478 094
AKTIVA (VARAD) KOKKU		80 346 908	81 032 844
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	12,19,20	8 741 539	9 401 716
Võlad ja ettemaksed	5,13	8 534 156	8 747 252
Lühiajalised kohustused kokku		17 275 695	18 148 968
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised laenukohustused	12,19,20	40 022 703	42 542 792
Muud pikaajalised kohustused	14	112 968	86 876
Pikaajalised kohustused kokku		40 135 671	42 629 668
KOHUSTUSED KOKKU		57 411 366	60 778 636
OMAKAPITAL			
Vähemusosalus		2 810 417	2 906 394
Emaettevõtja aktsionäridele kuuluv omakapital			
Aktiakapital	15	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital		80 000	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		16 867 814	16 695 424
Aruandeaasta kasum		2 777 311	172 390
OMAKAPITAL KOKKU		22 935 542	20 254 208
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		80 346 908	81 032 844

Konsolideeritud kasumiaruanne

(kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Müügitulu	16	11 772 744	10 829 078
Muud äritulud	17	8 637	1 115 076
Kaubad, toore, materjal ja teenused	18	-3 118 597	-5 220 260
Mitmesugused tegevuskulud		-875 504	-1 155 467
Tööjõu kulud			
Palgakulu		-1 516 638	-1 870 992
Sotsiaalmaksud		-505 044	-573 754
Tööjõu kulud kokku		-2 021 682	-2 444 746
Põhivara kulum ja väärtuse langus		-155 214	-164 296
Muud ärikulud	17	-12 343	-471 742
Ärikasum		5 598 041	2 487 643
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud pikaajalistelt fin.investeeringutelt		0	607 527
Intressikulud		-3 037 554	-2 628 267
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest		-7 627	-10 428
Muud finantstulud ja -kulud		128 474	-339 514
Finantstulud ja -kulud kokku		-2 916 707	-2 370 682
Kasum majandustegevusest		2 681 334	116 961
Aruandeaasta puhaskasum		2 681 334	116 961
s.h.emaettevõtte omanike osa puhaskasumist		2 777 311	172 390
s.h. vähemusosaluse osa puhaskasumist		- 95 977	-55 429

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum	2 681 334	116 961
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	155 214	164 296
Kasum (kahjum) pikaajalistelt fin.investeeringutelt	-124 851	-106 674
Kasum (kahjum) võlanõude diskonteerimisest	32 613	0
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	2 789	2 953
Kasum (kahjum) kinnisvarainvesteeringu ümberhindlusest	0	-643 954
Muud mitterahalised tehingud	0	258 474
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-84 697	727 082
Varude muutus	-13 449	11 553 797
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-70 955	2 156 937
Kokku rahavood äritegevusest	2 577 998	14 229 872
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	0	-589 038
Kinnisvarainvesteeringu soetus	0	-29 293 465
Antud laenud	-120 000	-554 000
Antud laenude tagasimaksed	741 500	1 244 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	621 500	-29 192 503
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 822 658	20 976 047
Saadud laenude tagasimaksed	-6 222 953	-5 699 960
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-50 890	-48 681
Järelmaksu osamaksed	-20 574	-20 574
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 471 759	15 206 832
Rahavood kokku	-272 261	244 201
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	591 927	347 726
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	319 666	591 927

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

	Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital			Vähemus- osalus	Oma- kapital kokku
	Aktsia kapital	Kohustuslik reservkapita	Jaotamata kasum		
Seisuga 31.12.2006	400 000	80 000	7 864 347	3 175 421	11 519 768
Algsaldo korrigeerimine*	0	0	8 831 077	0	11 773 300
Aruandeaasta kasum	0	0	172 390	0	116 961
Vähemusoasluse muutus	0	0	0	-269 027	-269 027
Seisuga 31.12.2007	400 000	80 000	16 867 814	2 906 394	20 254 208
Aruandeaasta kasum	0	0	2 777 311	-95 977	2 681 334
Seisuga 31.12.2008	400 000	80 000	19 645 125	2 810 417	22 935 542

Täiendav informatsioon omakapitali komponentide kohta on avalikustatud lisas 15.

LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE

Lisa1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

AS-i Kaanon Kinnisvara (edaspidi ka “emaettevõtte”) ning tema tütarettevõtete ja ühisettevõtete (edaspidi koos “kontsern”) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi, v.a. juhtudel, kui arvestuspõhimõtetes alljärgnevalt on kirjeldatud teisiti (näiteks kajastatakse õiglasel väärtusel teatud finantsinvesteeringuid ja kinnisvarainvesteeringuid). Eesti hea raamatupidamistava on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev raamatupidamistava, mille põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud tuhandetes Eesti kroonides, kui ei ole teisiti märgitud.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

A. Konsolideerimine

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne sisaldab AS-i Kaanon Kinnisvara ning selle tütarettevõtete finantsnäitajaid konsolideerituna rida-realt. Tütarettevõtted konsolideeritakse alates kuupäevast, mil vastavalt valitsev mõju või ühine kontroll on kontsernile üle läinud ning nende konsolideerimine lõpetatakse alates kuupäevast, mil kontsernil valitsevat mõju või ühist kontrolli enam ei ole.

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

Tütarettevõtted kasutavad oma aruannete koostamisel samu arvestuspõhimõtteid, mis emaettevõttegi. Kõik kontsernisisesed tehingud, nõuded ja kohustused ning realiseerimata kasumid ja kahjumid kontserni ettevõtete vahel toimunud tehingutelt on raamatupidamise aastaaruandes täies ulatuses elimineeritud. Realiseerimata kahjumeid ei elimineerita, kui sisuliselt on tegemist vara väärtuse langusega.

Vähemusosalus, milleks on see osa tütarettevõtete kasumist või kahjumist ning netovarast, mis ei kuulu kontsernile, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes ja bilansis (omakapitali koosseisus) eraldi real.

B. Investeering tütarettevõtetesse emaettevõtte konsolideerimata bilansis

Emaettevõtte konsolideerimata bilansis (esitatud lisas 20) on investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse kajastatud soetusmaksumuse meetodil. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Tütar- ja sidusettevõtete poolt makstud dividendid kajastatakse sel hetkel, kui emaettevõttel tekib õigus neile dividendidele, finantstuluna, v.a. see osa dividendidest, mis makstakse välja selle vaba omakapitali arvelt, mille tütar- või sidusettevõtte oli teeninud välja enne selle ettevõtte soetamist kontserni poolt. Selline osa dividendidest kajastatakse investeeringu vähendusena.

C. Välisvaluutas fikseeritud tehingud

Emaettevõtte arvestusvaluutaks on Eesti kroon, mis on ka kontserni konsolideeritud ja emaettevõtte konsolideerimata aruannete esitusvaluutaks; kõiki teisi valuutasid loetakse välisvaluutadeks.

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustused hinnatakse bilansipäeva seisuga ümber Eesti kroonidesse bilansipäeval ametlikult kehtiva Eesti Panga valuutakursside.

Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega; muud välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud finantstuludes ja -kuludes.

D. Tulu kajastamine

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Kui tasumine toimub tavatingimustest pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu saadava tasu nüüdisväärtuses.

Kaupade müügist tulenevat tulu kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav. Juhul, kui kontsernil on kauba müümisega seoses ka müüdava kauba paigaldamise kohustus ja see moodustab olulise osa tehingu maksumusest, kajastatakse tulu pärast paigaldamisprotsessi lõpetamist. Erandina kajastatakse tulu kohe peale kauba ostjale üleandmist juhul, kui paigaldamine ei ole oma olemuselt keeruline ja töömahukas.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

E. Raha ekvivalendid

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3-kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid ning intressiturufondi osakud.

F. Finantsvarad

Kõik finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab ka kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused, v.a. selliste finantsvarade, mida kajastatakse õiglates väärtuses muutusega läbi kasumiaruande, soetamisega seotud kulutused.

Kõik tavapärastel turutingimustel toimuvad finantsvarade ostud ja müügid kajastatakse nende tehingute tehingupäeval, s.t. päeval, mil kontsern võtab endale kohustuse (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks. Tavapärasel turutingimusel toimuvaks nimetatakse selliseid oste ja müüke, mille puhul ostetava või müüdava finantsvara üleandmine müüjalt ostjale toimub antud turul väljakujunenud või vastavate tururegulatsioonidega nõutud perioodi jooksul.

Pärast algset arvelevõtmist kajastatakse kõiki finantsvarasid õiglates väärtuses, v.a.:

- a) nõuded teiste osapoolte vastu, mida kontsern ei ole soetanud edasimüügi eesmärgil ja lunastus-tähtajani hoitavad finantsinvesteeringud – kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses;
- b) investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata (k.a. selliste varadega seotud tuletisinstrumentid) – kajastatakse soetusmaksumuses.

G. Varud

Varud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb varude ostuhinnast, ostuga kaasnevast tollimaksust, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega otseselt seotud veokuludest, millest on maha arvatud hinnaalandid.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse aruandeperioodi kuluna kasumiaruandes real "müüdud toodangu kulu".

H. Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõusmise eesmärgil ning mida ei kasutata kontserni enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ümber igal bilansipäeval. Ümberhindlusest tekkivaid kasumeid/kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud." Kinnisvarainvesteeringute parendusi kajastatakse perioodikuludes. Parenduste käigus lisandunud väärtust võetakse arvesse läbi bilansipäeval toimuvate ümberhindluste.

Kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse bilansis ümber, kui selle kasutamise eesmärk on muutunud. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestuspõhimõtteid, kuhu see objekt ümber klassifitseeriti. Juhul, kui eelnevalt kinnisvarainvesteeringuna kajastatud objekt klassifitseeritakse ümber kas varudeks või materiaalseks põhivaraks, siis loetakse selle objekti õiglast väärtust ümberklassifitseerimise kuupäeval vara uueks tuletatud soetusmaksumuseks.

Kui kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse materiaalsest põhivarast kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse positiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval eelmiste perioodide jaotamata kasumi suurendamisena ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna (samal kasumiaruande real, kus kajastati enne selle vara amortisatsioonigi). Erandiks on poolelioleva ehitisena kajastatud kinnisvarainvesteering, mille osas kajastatakse nii positiivne kui ka negatiivne vahe kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud". Kui eelnevalt varudena kajastatud kinnisvaraobjekt klassifitseeritakse ümber kinnisvarainvesteeringuks, siis kajastatakse samuti nii positiivne kui ka negatiivne vahe vara õiglase väärtuse ja bilansilise väärtuse vahel ümberklassifitseerimise kuupäeval kasumiaruandes real "muud äritulud" / "muud ärikulud".

I. Materiaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse varasid maksumusega alates 10 000 kroonist ja kasuliku elueaga üle ühe aasta. Varad, mille kasulik eluiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kantakse vara kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Omatarbeks ehitatud materiaalse põhivara finantseerimiseks võetud laenu kasutuse kulutused (s.h. lepingu sõlmimise tasu amortisatsioon, intressid), mis on arvestatud alates ehitustegevuse algusest kuni valmis vara vastuvõtmiseni, kajastatakse materiaalse põhivara soetusmaksumuse osana.

Edaspidi kajastatakse materiaalsel põhivara bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud amortisatsioon ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt kasulikule elueale.

Materiaalse põhivara amortiseerimisel kasutatakse lineaarse amortisatsiooni meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust elueast. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

• Maa	0%
• Ehitised ja rajatised	3-5 %
• Masinad ja seadmed	20 %
• Transpordivahendid	20 %
• Muu inventar, tööriistad ja sisseseade	20-40 %

Vara amortiseerimine lõpetatakse kui vara lõppväärtus, milleks on summa, mida kontsern saaks vara võõrandamisel täna, juhul kui vara oleks sama vana ja samas seisukorras, nagu ta on eeldatavasti tema kasuliku eluea lõppedes, ületab tema bilansilist jääkmaksumust.

Materiaalse põhivara amortisatsioonimeetodid, -normid ja lõppväärtused vaadatakse üle vähemalt iga majandusaasta lõpul ja kui uued hinnangud erinevad eelnevatest, kajastatakse muutused raamatupidamislike hinnangute muutustena, s.t edasiulatuvalt.

Materiaalse põhivara kajastamine lõpetatakse vara võõrandamisel või siis, kui kontsern ei eelda selle vara kasutamisest või müügist enam majandusliku kasu saamist. Materiaalse põhivara kajastamise lõpetamisest tekkivad kasumid ja kahjumid kajastatakse selle perioodi, millal kajastamine lõpetati, kasumiaruandes real "muud äritulud" või "muud ärikulud".

J. Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuse eest saadud tasu õiglane väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära. Tehingukulud võetakse arvesse efektiivse intressimäära arvutamisel ning kantakse kuludesse finantskohustuse eluea jooksul. Edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustusi kajastatakse nende õiglasel väärtusel ning õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse tekkepõhiselt perioodikuluna kasumiaruande real "finantstulud ja -kulud", v.a. need intressikulud, mis on seotud omatarbeks ehitava materiaalse põhivara finantseerimisega.

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

K. Ettevõtte tulu maksustamineEmaettevõtte ja Eestis registreeritud tütarettevõtted

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Kuni 31. detsembrini 2007. a väljamakstud dividendide osas oli maksumääraks 22/78 ning alates 1. jaanuarist 2008. a on maksumääraks 21/79 netodividendidelt.

Maksimaalne tulumaksukohustus, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud lisas 14.

L. Kohustuslik reservkapital

Vastavalt Eesti Vabariigi äriseadustikule ja emaettevõtte põhikirjale on ettevõtte teinud iga aasta puhaskasumist 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali. Reservkapital on saavutanud äriseadustikus ette nähtud piiri ja seega on reservkapitali moodustamine lõpetatud.

M. Rendiarvestus

Kapitalirendina kajastatakse selliseid renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid kajastatakse kasutusrendina.

Kapitalirendi tingimustel soetatud vara võetakse rentniku bilansis arvele vara soetusmaksumuses või miinimumrendimaksete nüüdisväärtuses juhul, kui viimane on madalam. Kapitalirendi tingimustel soetatud varade amortisatsiooniperioodiks on vara kasulik tööiga või rendiperiood, olenevalt sellest, mis on lühem. Kapitalirendi tingimustel müüdud vara kajastatakse rendileandja bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Rendimaksed jagatakse finantskuluks / -tuluks ja rendikohustuse / -nõude tasumiseks selliselt, et intressimäär oleks igal ajahetkel sama.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt rendileandja poolt tuluna ning rentniku poolt kuluna.

Lisa 2 Majanduskriisi mõjud

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

- deebitoride võimalikud makseraskused võivad kaasa tuua Ettevõtte nõuete väärtuse languse ning varasemast suuremad allahindluskahjumid;
- 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;
- langenud nõudluse/finantsturgude ebalikviidsuse tõttu võib Ettevõtte varade väärtus langeda;
- 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	66 799	108 704
Pangakontod	252 867	483 223
Raha kokku	319 666	591 927

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Nõuded ostjate vastu	452 730	443 549
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 5)	6 711	118 797
Lühiajalised laenu nõuded	35 000	35 000
Muud nõuded (intressinõuded lisa 7)	227 992	159 774
Ettemakstud tulevaste perioodide kulud	3 572	25 238
Nõuded ja ettemaksed kokku	726 005	782 358

Lisa 5 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	6 711	148 075	118 797	66 613
Üksikisiku tulumaks	0	27 292	0	36 736
Sotsiaalmaks	0	65 034	0	84 275
Kogumispension	0	1 478	0	2 674
Töötuskindlustusmaks	0	1 528	0	1 993
Erisoodustuste tulumaks	0	116	0	0
Maksuintressid	0	0	0	70
Kokku	6 711	243 523	118 797	192 361

Lisa 6 Varud

	31.12.2008	31.12.2007
Müügiks ostetud kaubad	10 193 914	10 180 465
Varud kokku	10 193 914	10 180 465

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Muud pikaajalised nõuded	2 969 160	3 184 718
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	2 969 160	3 184 718

Omanikega seotud ettevõttele on antud intressita laenu summas 1 805 000 krooni, mille tagasimakse tähtaeg on 2012.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%. Kasumiaruandes kajastub intress summas 87 942 krooni (2007.a. 174 339 krooni).

Omanikega seotud ettevõttele on antud laenu summas 1 241 500 krooni, aastaintressiga 5%. Laekumata intressid on kajastatud bilansis intressinõudena summas 227 952 krooni (lisa 4). Intressid kuuluvad tasumisele koos laenu põhiosaga 01.06.2010.a. Pikaajalised nõuded on Eesti kroonides.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

	2008	2007
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	6 362 425	5 274 893
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-1 637 681	-3 645 058
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	4 724 744	1 629 835

Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse bilansis õiglasest väärtusest.

Kõik kinnisvarainvesteeringud on panditud ettevõtte kohustuste tagatiseks (lisa 19).

Lisa 9 Materiaalne põhivara

	Hooned	Masinad ja seadmed	Muu inventar	Lõpetamata ehitis	Ettenaks põhivara eest	Kokku
Saldo 31.12.2006						
Soetusmaksumus	735 000	252 493	428 531	1 144 300	258 474	2 818 798
Akumuleeritud kulum	-124 984	-176 736	-155 631	0	0	-457 351
Jääkmaksumus 31.12.2006	610 016	75 757	272 900	1 144 300	258 474	2 361 447
Aruandeaastal soetatud põhivara	0	130 000	21 664	437 374	-258 474	330 564
Aruandeaastal arvestatud kulum	-22 056	-52 663	-1 559	0	0	-76 278
Mahakandmised	0	0	-91 136	0	0	-91 136
Saldo 31.12.2007						
Soetusmaksumus	735 000	382 493	359 059	1 581 674	0	3 058 226
Akumuleeritud kulum	-147 040	-229 399	-154 072	0	0	-530 511
Jääkmaksumus 31.12.2007	587 960	153 094	204 987	1 581 674	0	2 527 715
Aruandeaastal arvestatud kulum	-22 056	-51 265	-81 893	0	0	-155 214
Saldo 31.12.2008						
Soetusmaksumus	735 000	382 493	359 059	1 581 674	0	3 058 226
Akumuleeritud kulum	-169 096	-280 664	-235 965	0	0	-685 725
Jääkmaksumus 31.12.2008	565 904	101 829	123 094	1 581 674	0	2 372 502

Lisa 10 Kapitalirent

Kapitalirendile on võetud kinnisvarainvesteering Riia 24 Tartus, bilansilise maksumusega 11 900 000 krooni. Kinnisvarainvesteering on bilansis kajastatud õiglases väärtuses.

Kapitalirendikohustuste kohta on informatsioon toodud lisas 12.

Lisa 11 Tütarettevõtted

2008. a omas AS Kaanon Kinnisvara osalusi järgmistes tütarettevõtetes:

	Kaanon Kinnistud OÜ	Kaaroni Majad OÜ	Kaaroni Investeeringute OÜ	KOKKU
Asukoht	Eesti	Eesti	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvara arendus	Kinnisvara arendus	Kinnisvara investeeringud	
Osaluse % aasta alguses	51	100	100	
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	20 400	40 000	40 000	100 400
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	20 400	40 000	40 000	100 400
Osaluse % aasta lõpus	51	100	100	
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	20 400	40 000	40 000	100 400

Lisa 12 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-10 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud					
<i>s.h AS Hansapank</i>	5 004 129	794 921	4 209 208	13.06.2013	3,8%
<i>AS Hansapank</i>	2 267 938	2 267 938	0	28.11.2009	4,4%
<i>AS Hansapank</i>	1 158 098	60 846	1 097 252	10.03.2017	5,4%
<i>AS Hansapank</i>	15 345 186	1 072 432	14 272 754	25.01.2011	3,9%
<i>AS Hansapank</i>	19 433 498	1 115 008	18 318 490	09.06.2021	5,5%
<i>AS Eesti Ühispank</i>	3 357 101	3 357 101	0	25.07.2009	1,3%
Kapitalirendikohustused	247 484	52 719	194 765	30.05.2013	3,5%
Tagatiseta laenukohustused	685 000	0	685 000	30.12.2010	0%
Juhatusel liikmete laenud	1 208 571	0	1 208 571	2013	0%
Maa erastamise järelmaks	57 237	20 574	36 663	10.07.2011	10%
Kokku	48 764 242	8 741 539	40 022 703		

	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-10 aasta jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Pikaajalised pangalaenud					
<i>s.h AS Hansapank</i>	5 754 931	750 802	5 004 129	13.06.2013	3,8%
<i>AS Hansapank</i>	2 389 985	2 389 985	0	28.11.2008	4,4%
<i>AS Hansapank</i>	1 215 516	57 418	1 158 098	10.03.2017	5,4%
<i>AS Hansapank</i>	16 337 510	1 126 055	15 211 455	25.01.2011	3,9%
<i>AS Hansapank</i>	20 490 959	1 057 461	19 433 498	09.06.2021	5,5%
<i>AS Eesti Ühispank</i>	3 600 000	3 600 000	0	24.07.2008	1,3%
Kapitalirendikohustused	295 586	50 421	245 165	30.05.2013	3,5%
Tagatiseta laenukohustused	654 000	349 000	305 000	30.12.2010	0%
Juhatusel liikmete laenud	1 127 152	0	1 127 152	2013	0%
Maa erastamise järelmaks	78 869	20 574	58 295	10.07.2011	10%
Kokku	51 944 508	9 401 716	42 542 792		

Kõik ettevõtte võlakohustused on eurodes või Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 19 ja tehingud seotud osapoolte vahel lisa 20.

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Broneerimistasud	1 255 000	1 230 000
Võlad tarnijatele	6 513 024	6 716 800
Võlad töövõtjatele	261 165	317 601
Maksuvõlad (lisa 5)	243 523	192 361
Kinnipidamised palgast	0	2 091
Intressivõlad	5 240	0
Saadud ettemaksed	256 204	288 399
Võlad ja ettemaksed kokku	8 534 156	8 747 252

Kõik lühiajalised võlad on Eesti kroonides.

Lisa 14 Muud pikaajalised kohustused

	31.12.2008	31.12.2007
Pikaajaline intressikohustus	112 968	86 876
Muud pikaajalised kohustused kokku	112 968	86 876

Lisa 15 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Aktiakapital (kroonides)	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	4 000	4 000
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	100	100

Ettevõtte vaba omakapital seisuga 31. detsember 2008 moodustas 22 435 942 krooni (2007.a. vastavalt 19 754 608 krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 17 724 394 krooni (2007.a. vastavalt 15 606 140 krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 4 711 548 krooni (2007.a. vastavalt 4 148 468 krooni).

Lisa 16 Müügitulu

Tegevusalade järgi	2008	2007
Kinnisvarabüroode tegevus (68311)	2 985 631	3 935 873
Enda kinnisvara müük (68101)	1 757 313	950 000
Kinnisvara üürileandmine ja käitlus (68201)	7 029 800	5 932 157
Majutus külaliskorteris (55204)	0	11 048
Müügitulu kokku	11 772 744	10 829 078

Geograafiliselt	2008	2007
Eesti	11 772 744	10 829 078
Müügitulu kokku	11 772 744	10 829 078

Lisa 17 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2008	2007
Kahjude hüvitus, saadud viivised	6 111	6 148
Eelmiste aastate tulud	0	6 388
Kasum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	0	1 100 000
Muud äritulud	2 526	2 540
Muud äritulud kokku	8 637	1 115 076

Muud ärikulud	2008	2007
Kingitused, annetused	3 000	7 500
Viivised ja trahvid	724	2 205
Ettevõtlusega mitteseotud kulud	980	2 450
Kahjum kinnisvarainvesteeringu väärtuse muutusest	0	456 046
Muud ärikulud	7 639	3 541
Muud ärikulud kokku	12 343	471 742

Lisa 18 Kaubad, toore, materjal ja teenused

	2008	2007
Kaubad müügiks	1 479 368	1 018 311
Elekter ja küte	0	160 907
Remondimaterjalid, tööriistad ja inventar	255 503	2 520 311
Reklaam	329 317	0
Muud teenused	1 054 409	1 520 731
Kaubad, toore, materjal ja teenused kokku	3 118 597	5 220 260

Lisa 19 Laenude tagatised ja panditud varad

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

Hüpoteek hoonele Riia 24, Tartu, bilansilise väärtusega 11 900 000 krooni, laenu jääk 5 004 129 (2007.a.5 754 931) krooni, kapitalirendi jääk 247 484 (2007.a.295 587) krooni;

Hüpoteek kinnistule Betooni 9, Tartu, bilansilise väärtusega 19 000 000, laenu jääk 15 716 468 (2007.a. 16 337 510) krooni;

Hüpoteek kinnistule Randvere külas, Viimsi vallas bilansilise väärtusega 6 108 999 (2007.a.6 100 000) krooni, laenu jääk 3 357 101 (2007.a.3 600 000) krooni;

Hüpoteek kinnistule Uusaru 5a Sael bilansilise väärtusega 24 250 000 ja Uusaru 20 Sael bilansilise väärtusega 4 300 000 krooni, laenu jääk 19 433 498 (2007.a. 20 490 959) krooni;

Hüpoteek kinnistule Tornimäe 7-88, Tallinn, bilansilise väärtusega 2 200 000 krooni, laenu jääk 1 158 098 (2007.a.1 215 516) krooni;

Lisa 20 Tehingud seotud osapooltega

AS Kaanon Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke/tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Omanikega seotud ettevõttele on antud intressita laenu summas 1 805 000 krooni, mille tagasimakse tähtaeg on 2012.a. Antud laenu on diskonteeritud intressimääraga 3%. Kasumiaruandes kajastub intress summas 87 942 krooni (2007.a. 174 339 krooni).

Omanikega seotud ettevõttele on antud laenu summas 1 241 500 krooni, aastaintressiga 5%. Laekumata intressid on kajastatud bilansis intressinõudena summas 227 952 krooni (lisa 4). Intressid kuuluvad tasumisele koos laenu põhiosaga 01.06.2010.a. Pikaajalised nõuded on Eesti kroonides.

Juhatusel liikmetelt saadud laenud summas 1 345 233 krooni on intressita. Laene on diskonteeritud intressimääraga 6%, laenude tagastamise tähtaeg on 2014.a. Kasumiaruandes kajastub intress summas 35 827 krooni (2007.a. 133 422 krooni).

Saldod seotud osapooltega:

Lühiajalised nõuded:	31.12.2008	31.12.2007
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted (laenud)	0	35 000
Muud nõuded (intressinõuded)	226 692	159 774
Lühiajalised nõuded kokku	226 692	194 774

Pikaajalised nõuded:		
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted (laenud)	2 969 160	3 184 718
Pikaajalised nõuded kokku	2 969 160	3 184 718

Lühiajalised kohustused:	31.12.2008	31.12.2007
Muud võlad (intressivõlad)	48 102	71 202
Lühiajalised kohustused kokku	48 102	71 202

Pikaajalised kohustused:		
Juhatusel liikmed (laenud)	1 208 571	1 127 153
Juhatusel liikmetega seotud ettevõtted	380 000	0
Pikaajalised kohustused kokku	1 588 571	1 127 153

Lisa 21 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss

(kroonides)

	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA (VARAD)		
Käibevara		
Raha	168 614	237 234
Nõuded ja ettemaksed	211 354	360 464
Varud	3 681 557	3 677 107
Käibevara kokku	4 061 525	4 274 805
Põhivara		
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5 326 821	4 985 835
Kinnisvarainvesteeringud	16 215 661	16 215 661
Materiaalne põhivara	790 827	946 041
Põhivara kokku	22 333 309	22 147 537
AKTIVA (VARAD) KOKKU	26 394 834	26 422 342
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	3 196 998	2 354 200
Võlad ja ettemaksed	2 071 270	3 438 299
Lühiajalised kohustused kokku	5 268 268	5 792 499
Pikaajalised kohustused		
Pikaajalised laenukohustused	8 193 459	8 847 477
Muud pikaajalised kohustused	202 455	125 362
Pikaajalised kohustused kokku	8 395 914	8 972 839
KOHUSTUSED KOKKU	13 664 182	14 765 338
OMAKAPITAL		
Aktiivkapital	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital	80 000	80 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	11 177 004	12 100 007
Aruandeaasta kasum/-kahjum	1 073 648	-923 003
OMAKAPITAL KOKKU	12 730 652	11 657 004
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)	26 394 834	26 422 342
KOKKU		

Lisa 22 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne

(kroonides)

	2008	2007
Müügitulu	6 436 014	6 387 909
Muud äritulud	8 509	11 849
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 799 667	-4 158 165
Mitmesugused tegevuskulud	-713 666	-986 690
Tööjõu kulud		
Palgakulu	-922 334	-1 337 911
Sotsiaalmaksud	-307 142	-398 053
Tööjõu kulud kokku	-1 229 476	-1 735 964
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-155 214	-164 296
Muud ärikulud	-4 650	-11 727
Ärikasum/-kahjum	1 541 850	-657 084
Finantstulud ja -kulud		
Finantstulud ja -kulud pikaajalistelt fin.investeeringutelt	128 683	444 040
Intressikulud	-594 814	-487 889
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 580	-3 548
Muud finantstulud ja -kulud	509	-218 522
Finantstulud ja -kulud kokku	-468 202	-265 919
Kasum/-kahjum majandustegevusest	1 073 648	-923 003
Aruandeaasta puhaskasum/-kahjum	1 073 648	-923 003

Lisa 23 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2008	2007
Rahavood äritegevusest		
Puhaskasum/-kahjum	1 073 648	-923 003
Korrigeerimised:		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	155 214	164 296
Kasum (kahjum) pikaajalistelt fin.investeeringutelt	-124 851	-211 420
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	2 789	1 142
Kasum (kahjum) võlanõude diskonteerimisest	-4 296	0
Muud mitterahalised tehingud	0	258 474
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-67 026	152 806
Varude muutus	-4 450	-640 482
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	40 426	146 141
Kokku rahavood äritegevusest	1 071 454	-1 052 046
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse põhivara soetus	0	-151 664
Kinnisvarainvesteeringu soetus	0	-1 387 419
Antud laenud	-120 000	-474 000
Antud laenude tagasimaksed	120 000	674 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	-1 339 083
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	740 658	3 562 658
Saadud laenude tagasimaksed	-1 834 268	-1 024 663
Saadud tagatisraha	1 982 000	2 213 000
Tagatisrahade tagasimaksed	-1 957 000	-2 278 000
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-50 890	-48 681
Järelmaksu osamaksed	-20 574	-20 574
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 140 074	2 403 740
Rahavood kokku	-68 620	12 611
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	237 234	224 623
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	168 614	237 234

Lisa 24 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

kroonides

	Aktiakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	400 000	80 000	4 306 165	4 786 165
Algsaldo			7 793 842	7 793 842
korrigeerimine*				
Aruandeperioodi kahjum	0	0	-923 003	-923 003
Saldo 31.12.2007	400 000	80 000	11 177 004	11 657 004
Aruandeperioodi kasum	0	0	1 073 648	1 073 648
Saldo 31.12.2008	400 000	80 000	12 250 652	12 730 652

Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele

AS Kaanon Kinnisvara 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud aktsionäride üldkoosoleku poolt 10.05.2009 otsusega, allkirjastamine 10.05.2009.a.

Toomas Mustimets
Juhatuse liige

Härmo Haljaste
Juhatuse liige

Ivar Heinola
Nõukogu liige

Tõnu Uustalu
Nõukogu esimees

Marek Schmidt
Nõukogu liige



SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

AS Kaanon Kinnisvara aktsionäridele

Oleme auditeerinud AS Kaanon Kinnisvara konsolideerimisgrupi konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 3 kuni 26, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrekse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnaajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS Kaanon Kinnisvara konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tartu, 10. mai 2009.a.

Raul Koni
Vannutatud audiitor

Rimess OÜ
Ahtri 6a
10151 Tallinn, Estonia
Reg. code 10384467

Tel: +372 626 4500
Fax: +372 626 4501
rimess@rimess.ee
www.rimess.ee

Kontorid/offices:
Tallinn, Tartu
Vilnius, Kaunas
Klaipeda, Riga



KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

AS Kaanon Kinnisvara juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada kasum järgmiselt:

1. jaotamata kasum 31.12.2007	19 754 608 krooni
2. aruandeaasta kasum	2 681 334 krooni
3. jaotamata kasum 31.12.2008	22 435 942 krooni

Härmo Haljaste
Juhtaja

AS Kaanon Kinnisvara konsolideerimata müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le

EMTAK	Tegevusala	2008
68311	Kinnsivarabüroode tegevus	2 896 488
68101	Enda kinnisvara ost ja müük	1 757 313
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 782 213
	Konsolideerimata müügitulu kokku	6 436 014

Üldandmed

Registrikood	Ärinimi	Majandusaasta algus	Majandusaasta lõpp
10291487	aktsiaselts KAANON KINNISVARA	01.01.2008	31.12.2008

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 7350830
Elektronposti aadress	mail@kaanon.ee
Telefon	+372 7350850
Interneti WWW aadress	www.kaanon.ee

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhi-tegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	2896488	45.00	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1782213	27.69	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	1757313	27.30	Ei

Majandusaasta aruande allkirjad

aktsiaselts KAANON KINNISVARA (registrikood: 10291487) 01.01.2008 - 31.12.2008
majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Härmo Haljaste (Juhatuse liige) - kinnitanud 26.06.2009