

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Kaanon Kinnisvara Teenused OÜ

registrikood: 10881504

tänavanimi, maja number: Riia 24

linn: Tartu linn

maakond: Tartu maakond

postisihthumber: 51010

telefon: +372 7350850

faks: +372 7350830

e-posti aadress: haljaste@kaanon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	10
Lisa 6 Kapitalirent	10
Lisa 7 Laenukohustused	11
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad	12
Lisa 10 Osakapital	12
Lisa 11 Müügitulu	12
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Tööjõukulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

Osäühing Kaanon Kinnisvara Teenused põhitegevusalaks on olnud kinnisvara väärtuse hindamine ja kinnisvara ost-müük.

Arengu- ja uurimiskulutusi aruandeaastal ei olnud ning järgmisel aastal ei ole plaanis vastavaid kulutusi teha.

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012
Müügitulu (eurodes)	203 691	10 858
Müügitulu kasv %	1775	100
Puhaskasum (eurodes)	50 423	5 821
Puhasrentaablus	24,75	53,61
ROA (%)	35,46	8,89
ROE (%)	46,13	9,89

Finantssuhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Müügitulu kasv (%) = $\frac{\text{müügitulu 2013} - \text{müügitulu 2012}}{\text{müügitulu 2012}} \times 100$

Puhasrentaablus (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{müügitulu}} \times 100$

ROA (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{varad}} \times 100$

ROE (%) = $\frac{\text{puhaskasum}}{\text{omakapital}} \times 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	60 601	33 885	2
Nõuded ja ettemaksed	7 335	1 475	3
Varud	30 103	30 103	
Kokku käibevara	98 039	65 463	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	10 313	0	3
Materiaalne põhivara	33 864	0	5
Kokku põhivara	44 177	0	
Kokku varad	142 216	65 463	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 648	0	7
Võlad ja ettemaksed	9 913	6 580	8
Kokku lühiajalised kohustused	13 561	6 580	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	19 349	0	7
Kokku pikaajalised kohustused	19 349	0	
Kokku kohustused	32 910	6 580	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 733	7 733	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 894	45 073	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 423	5 821	
Kokku omakapital	109 306	58 883	
Kokku kohustused ja omakapital	142 216	65 463	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	203 691	10 858	11
Muud äritulud	1 450	1 125	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-105 535	-3 570	
Mitmesugused tegevuskulud	-16 252	-665	12
Tööjõukulud	-32 762	-1 911	13
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-4 109	0	5
Muud ärikulud	0	-18	
Kokku ärikasum (-kahjum)	46 483	5 819	
Intressikulud	-634	0	
Muud finantstulud ja -kulud	4 574	2	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	50 423	5 821	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 423	5 821	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	46 483	5 819	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4 109	0	5
Kokku korrigeerimised	4 109	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	647	-1 470	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	3 333	6 580	
Laekunud intressid	4 574	2	
Makstud intressid	-634	0	
Kokku rahavood äritegevusest	58 512	10 931	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-890	0	
Antud laenud	-21 000	0	
Antud laenude tagasimaksed	4 180	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-17 710	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-14 086	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-14 086	0	
Kokku rahavood	26 716	10 931	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	33 885	22 954	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	26 716	10 931	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	60 601	33 885	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 556	256	45 073	47 885
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	5 821	5 821
Emiteeritud osakapital	5 177	0	0	5 177
31.12.2012	7 733	256	50 894	58 883
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	50 423	50 423
31.12.2013	7 733	256	101 317	109 306

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaanon Kinnisvara Teenused OÜ 2013. 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 eurodes.

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse iga ostja kohta eraldi.

Kõiki muid nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Varud

Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted

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

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 soetusmaksumuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteeringute kajastamisel rakendatakse samu arvestuspõhimõtteid, mida kasutatakse materiaalse põhivara arvestuses (vaata arvestuspõhimõtet).

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 pooleleoleva 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".

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.

Seotud osapooled

Kaanon Kinnisvara Teenused OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	6 765	16 032
Pangakontod	53 836	17 853
Kokku raha	60 601	33 885

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	584	584	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	584	584	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	57	57	0	0	4
Muud nõuded	16 820	6 507	10 313	0	
Laenunõuded	16 820	6 507	10 313	0	
Ettemaksed	187	187	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	187	187	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 648	7 335	10 313	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	1 475	1 475	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	1 475	1 475	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 475	1 475	0	0	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013		31.12.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	1 150	0	1 354
Üksikisiku tulumaks	0	625	0	181
Sotsiaalmaks	0	1 397	0	439
Kohustuslik kogumispension	0	19	0	10
Töötuskindlustusmaksed	0	127	0	40
Ettemaksukonto jääk	57		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	57	3 318	0	2 024

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Transpordi- vahendid	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2012				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0	0	0
Jääkmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	37 083	37 083	890	37 973
Amortisatsioonikulu	-4 079	-4 079	-30	-4 109
31.12.2013				
Soetusmaksumus	37 083	37 083	890	37 973
Akumuleeritud kulum	-4 079	-4 079	-30	-4 109
Jääkmaksumus	33 004	33 004	860	33 864

Lisa 6 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Sõiduauto kapitalirent	22 997	3 648	19 349	0	Euribor+2,5%	Euro	28.02.2018
Kapitalirendikohustused kokku	22 997	3 648	19 349	0			

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	31.12.2013	31.12.2012
Masinad ja seadmed	33 004	0
Kokku	33 004	0

Lisa 7 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Kapitalirendikohustused kokku	22 997	3 648	19 349	0
Laenukohustused kokku	22 997	3 648	19 349	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2013	
Masinad ja seadmed	33 004	
Kokku	33 004	

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	4 060	4 060	0	0	
Võlad töövõtjatele	2 535	2 535	0	0	
Maksuvõlad	3 318	3 318	0	0	4
Kokku võlad ja ettemaksed	9 913	9 913	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	3 315	3 315	0	0	
Võlad töövõtjatele	1 241	1 241	0	0	
Maksuvõlad	2 024	2 024	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	6 580	6 580	0	0	

Lisa 9 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	80 040	40 206
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	21 277	10 688
Kokku tingimuslikud kohustused	101 317	50 894

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	7 733	7 733
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 7 733 eurot.		

Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	203 691	10 858
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	203 691	10 858
Kokku müügitulu	203 691	10 858
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	203 691	10 858
Kokku müügitulu	203 691	10 858

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Üür ja rent	520	0
Energia	1 816	0
Kütus	1 816	0
Mitmesugused bürookulud	1 310	0
Koolituskulud	119	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	80	62
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 296	0
Sidekulud	391	19
Sõiduauto kulud	3 464	0
Mitmesugused teenused	7 174	566
Muud	82	18
Kokku mitmesugused tegevuskulud	16 252	665

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2013	2012
Palgakulu	24 449	1 426
Sotsiaalmaksud	8 313	485
Kokku tööjõukulud	32 762	1 911
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	5	1

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.05.2014

Kaanon Kinnisvara Teenused OÜ (registrikood: 10881504) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	27.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 423
Kokku	101 317
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	101 317
Kokku	101 317

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	50 894
Aruandeaasta kasum (kahjum)	50 423
Kokku	101 317
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	101 317
Kokku	101 317

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	203691	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Härmo Haljaste	37307114715	Tallinn, Harju maakond, Eesti	7733 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 7350850
Faks	+372 7350830
E-posti aadress	haljaste@kaanon.ee