

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Kaanon kinnisvarabüroo OÜ

registrikood: 10881504

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 24
postisihthnumber: 51010

telefon: +372 7350850

e-posti aadress: info@kaanon.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 11 Tööjõukulud	12
Lisa 12 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	15

Tegevusaruanne

Kaanon kinnisvarabüroo OÜ põhitegevusalaks on kinnisvara hindamine ning vahendus.

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

Ettevõtte aruandeaasta müügikäive oli 301 158 eurot ja teeniti kasumit 36 416 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	10 007	77 421	
Nõuded ja ettemaksed	138 855	1 094	2
Varud	30 103	30 103	
Kokku käibevarad	178 965	108 618	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	110 704	92 197	2
Materiaalsed põhivarad	0	5 011	4
Kokku põhivarad	110 704	97 208	
Kokku varad	289 669	205 826	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	0	60 500	5
Võlad ja ettemaksed	10 836	10 245	6
Kokku lühiajalised kohustised	10 836	70 745	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	107 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	336	0	6
Kokku pikaajalised kohustised	107 336	0	
Kokku kohustised	118 172	70 745	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	7 733	7 733	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	127 092	116 039	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 416	11 053	
Kokku omakapital	171 497	135 081	
Kokku kohustised ja omakapital	289 669	205 826	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	301 158	230 848	9
Muud äritulud	1 921	3 925	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-137 284	-100 229	
Mitmesugused tegevuskulud	-102 118	-92 205	10
Tööjõukulud	-27 386	-27 337	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-5 011	-6 303	
Muud ärikulud	-159	0	
Ärikasum (kahjum)	31 121	8 699	
Intressikulud	-336	0	
Muud finantstulud ja -kulud	5 631	2 354	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	36 416	11 053	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 416	11 053	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kaanon kinnisvarabüroo OÜ 2024.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimikonna juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kaanon kinnisvarabüroo OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande. Aruanne 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 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".

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 kinnisvarabüroo OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 318	2 318	0
Ostjatelt laekumata arved	2 318	2 318	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	465	465	0
Laenunõuded	229 550	135 000	94 550
Muud nõuded	16 154	0	16 154
Intressinõuded	16 154	0	16 154
Viitlaekumised		0	0
Ettemaksed	1 072	1 072	0
Muud makstud ettemaksed	1 072	1 072	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	249 559	138 855	110 704
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	600	600	0
Ostjatelt laekumata arved	600	600	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded		0	0
Laenunõuded	78 250	0	78 250
Muud nõuded	13 961	14	13 947
Intressinõuded	13 947	0	13 947
Viitlaekumised	14	14	0
Ettemaksed	480	480	0
Tulevaste perioodide kulud	0	0	0
Muud makstud ettemaksed	480	480	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	93 291	1 094	92 197

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	465	0	0	1 578
Üksikisiku tulumaks		533		498
Erisoodustuse tulumaks		48		49
Sotsiaalmaks		1 204		1 243
Kohustuslik kogumispension		88		58
Töötuskindlustusmaksed		81		85
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	465	1 954	0	3 511

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad (eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	20 000	4 424	24 424	34 921	59 345
Akumuleeritud kulum	-20 000	-4 135	-24 135	-23 896	-48 031
Jääkmaksumus	0	289	289	11 025	11 314
Amortisatsioonikulu	0	-289	-289	-6 014	-6 303
Müügid (jääkmaksumuses)	0	0	0	0	0
31.12.2023					
Soetusmaksumus	20 000	4 424	24 424	34 921	59 345
Akumuleeritud kulum	-20 000	-4 424	-24 424	-29 910	-54 334
Jääkmaksumus	0	0	0	5 011	5 011
Amortisatsioonikulu	0	0	0	-5 011	-5 011
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	0	0	0	0
31.12.2024					
Soetusmaksumus	20 000	1 529	21 529	34 921	56 450
Akumuleeritud kulum	-20 000	-1 529	-21 529	-34 921	-56 450
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinnas

	2024	2023
--	------	------

Masinad ja seadmed	0	2 500
Transpordivahendid	0	2 500
Kokku	0	2 500

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kaanon Kinnisvara OÜ	0	0					
Pikaajalised laenud							
Kaanoni Koopiakeskus OÜ	107 000		107 000		2%	Euro	11 / 2026
Pikaajalised laenud kokku	107 000		107 000				
Laenukohustised kokku	107 000		107 000				
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kaanon Kinnisvara OÜ	60 500	60 500			3%	Euro	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	60 500	60 500					
Pikaajalised laenud							
Kaanoni Koopiakeskus OÜ		0	0				
Laenukohustised kokku	60 500	60 500					

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	6 525	6 525	
Võlad töövõtjatele	2 357	2 357	
Maksuvõlad	1 954	1 954	
Muud võlad	336		336
Intressivõlad	336		336
Kokku võlad ja ettemaksed	11 172	10 836	336

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	3 794	3 794	
Võlad töövõtjatele	2 940	2 940	
Maksuvõlad	3 511	3 511	
Muud võlad	0		0
Intressivõlad	0		0
Kokku võlad ja ettemaksed	10 245	10 245	

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	127 536	101 674
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	35 972	25 418
Kokku tingimuslikud kohustised	163 508	127 092

Alates 01.01.2025 kehtib juriidilise isiku tulumaksumäär 22/78 (senise 20/80 asemel).

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	7 733	7 733
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 7 733 eurot.		

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	301 158	230 848
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	301 158	230 848
Kokku müügitulu	301 158	230 848
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvarabüroode tegevus	301 158	230 848
Kokku müügitulu	301 158	230 848

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	2 377	2 841
Mitmesugused bürookulud	7 880	8 078
Koolituskulud	2 707	1 020
Riiklikud ja kohalikud maksud	881	537
Reklaam	82 771	69 177
Muud	5 502	10 552
Kokku mitmesugused tegevuskulud	102 118	92 205

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	20 468	20 465
Sotsiaalmaksud	6 918	6 872
Kokku tööjõukulud	27 386	27 337
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	2	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Laenukohustised		

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	60 500
Kokku laenukohustised	0	60 500
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	341	321
Kokku võlad ja ettemaksed	341	321

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	110 704	92 197
Kokku nõuded ja ettemaksed	110 704	92 197
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	107 000	0
Kokku laenukohustised	107 000	0
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	336	0
Kokku võlad ja ettemaksed	336	0

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 250	0	0	78 250	2 348
Kokku antud laenu	78 250	0	0	78 250	2 348

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	78 250	53 000	36 700	94 550	2 207
Kokku antud laenu	78 250	53 000	36 700	94 550	2 207

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenu	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 500	0	0	60 500	0
Kokku laenukohustised	60 500	0	0	60 500	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 500	107 000	60 500	107 000	336
Kokku laenukohustised	60 500	107 000	60 500	107 000	336

MÜÜDUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		0		42 886
Kokku müüdnud		0		42 886

OSTETUD	2024		2023	
	Kaubad	Teenused	Kaubad	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280		267	
Kokku ostetud	280		267	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.06.2025

Kaanon kinnisvarabüroo OÜ (registrikood: 10881504) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HÄRMO HALJASTE	Juhatuse liige	16.06.2025

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	127 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 416
Kokku	163 508
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	163 508
Kokku	163 508

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	127 092
Aruandeaasta kasum (kahjum)	36 416
Kokku	163 508
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	163 508
Kokku	163 508

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Kinnisvarateenuste vahendusteenus	68311	EMTAK 2025	301158	100.00%	Jah