

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Osaühing Kanpol Kinnisvara

registrikood: 10644543

tänava/talu nimi, Suur-Jõe 58

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihthnumber: 80042

telefon: +372 44-79122

faks: +372 44-79133

e-posti aadress: kinnisvara@kanpol.ee, kanpol.kinnisvara@mail.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	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	14
Lisa 10 Kapitalirent	14
Lisa 11 Kasutusrent	15
Lisa 12 Laenukohustused	16
Lisa 13 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 14 Võlad töövõtjatele	17
Lisa 15 Muud võlad	17
Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad	18
Lisa 17 Osakapital	18
Lisa 18 Müügitulu	18
Lisa 19 Muud äritulud	18
Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused	19
Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud	19
Lisa 22 Tööjõukulud	19
Lisa 23 Muud ärikulud	19
Lisa 24 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 25 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

OÜ Kanpol Kinnisvara tegutseb alates 2000 a. põhiliselt OÜ Kanpol Kinnisvara omandisse kuuluvate kinnistute ja neil asuvate hoonete haldamisega, arendamisega ja äripindade rentimisega. Aruandeaasta jooksul toimunud olulisemad sündmused ettevõtte seisukohalt olid:

1. Jätkati OÜ Kanpol Kinnisvarale kuuluva Suure-Jõe 58 kinnistu ja sellel asuvate hoonete haldamist ning arendamist.
2. Endiselt üüriti OÜ Kanpol Kinnisvarale kuuluvat äripinda aadressil Karusselli 91 välja ABC Supermarkets AS-ile.
3. Osaleti OÜ Uusarenduse tegevuses, milles OÜ Kanpol Kinnisvara omab 12,5% osadest.

2011.a. arvestati juhatuse liikmele juhatuseliikme tasu 9970 EUR. Seisuga 31.12.2011.a. osaühingul töötajaid ei ole.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Käibe kasv	2,00 %	2,83 %
Puhasrentaablus	30,92 %	39,07 %
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	3,11	5,35
ROA	3,21 %	4,06 %
ROE	5,36%	7,01 %

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ñ	Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2010 - \text{müügitulu } 2009) / \text{müügitulu } 2009 * 100$
Ñ	Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
Ñ	Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
Ñ	ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
Ñ	ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	2 918	3 501	2
Nõuded ja ettemaksed	17 375	58 759	
Varud	450 433	449 433	7
Kokku käibevara	470 726	511 693	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	382 059	377 515	4,5
Nõuded ja ettemaksed	510 450	416 294	6
Kinnisvarainvesteeringud	573 239	593 615	8
Materiaalne põhivara	4 743	6 273	9
Kokku põhivara	1 470 491	1 393 697	
Kokku varad	1 941 217	1 905 390	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	83 344	82 009	10,12
Võlad ja ettemaksed	68 092	13 507	13
Kokku lühiajalised kohustused	151 436	95 516	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	624 863	707 356	10,12
Kokku pikaajalised kohustused	624 863	707 356	
Kokku kohustused	776 299	802 872	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 099 706	1 022 396	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 400	77 310	
Kokku omakapital	1 164 918	1 102 518	
Kokku kohustused ja omakapital	1 941 217	1 905 390	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	201 802	197 852	18
Muud äritulud	276	120	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-69 066	-70 228	20
Mitmesugused tegevuskulud	-11 767	-18 520	21
Tööjõukulud	-13 260	-15 017	22
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 906	-21 948	
Muud ärikulud	-985	-2 467	23
Ärikasum (kahjum)	85 094	69 792	
Finantstulud ja -kulud	-22 694	7 518	24
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	62 400	77 310	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 400	77 310	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	85 094	69 792
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 906	21 948
Muud korrigeerimised	0	-372
Kokku korrigeerimised	21 906	21 576
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	11 373	-9 594
Varude muutus	-1 000	-639
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	6 935	-2 595
Kokku rahavood äritegevusest	124 308	78 540
Rahavood investeerimistegevusest		
Antud laenud	-86 300	-66 788
Antud laenude tagasimaksed	45 123	4 474
Laekunud intressid	646	2
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-40 531	-62 312
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	65 461	865 747
Saadud laenude tagasimaksed	-96 816	-837 081
Kapitalirendi põhiosa tagasimaksed	-2 229	-1 202
Makstud intressid	-50 776	-44 501
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-84 360	-17 037
Kokku rahavood	-583	-809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 501	4 310
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-583	-809
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 918	3 501

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556	256	1 022 396	1 025 208
Aruandeaasta kasum (kahjum)			77 310	77 310
31.12.2010	2 556	256	1 099 706	1 102 518
Aruandeaasta kasum (kahjum)			62 400	62 400
31.12.2011	2 556	256	1 162 106	1 164 918

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kanpol Kinnisvara oü 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Kanpol Kinnisvara oü kasumiaruanne on koostatud EV Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas arvelduskontodel (välja arvatud arvelduskrediit), nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtjates, mida kajastatakse konsolideerimise või kapitaliosaluse meetodil) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõuded teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitul, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulusid varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsest tootmismahjust.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimisväärtusele.

Varude all on näidatud valmis korterid või ehitusjärgus kinnistu objektid.

Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel "Põhivara kulum ja käibevara väärtuse langus".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglases väärtuses kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes. Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse positiivne vahe põhivara õiglase väärtuse ja bilansilise jääkmaksumuse vahel omakapitalis ning negatiivne vahe kasumiaruandes kuluna. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 600 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

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

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni. Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara gruppidele on üldjuhul määratud järgmised amortisatsiooninormid/kasulikud eluead:

Materiaalse põhivara grupp Amortisatsiooninorm Kasulik eluiga

Maa	ei amortiseerita	
Ehitised ja rajatised	1,5 - 10%	6 - 67 aastat
Masinad ja seadmed	20 - 40%	2 - 5 aastat
Muu materiaalne põhivara	15 - 40%	2 - 7 aastat

Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnunud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid kulutusi, mis vastavad materiaalse põhivara mõistele, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Kui materiaalse põhivara objektile vahetatakse välja mõni oluline komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele, eeldusel, et see vastab materiaalse põhivara mõistele. Asendatav komponent kantakse bilansist maha.

Kui asendatava komponendi soetusmaksumus ei ole teada, hinnatakse maha kantavat maksumust lähtudes asendamise hetke soetusmaksumusest, arvestades maha hinnangulise kulumi.

Vara väärtuse vähenemine

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara õiglasest väärtusest (miinus müügikulutused) või diskonteeritud rahavoogude põhjal leitavast kasutusväärtusest. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub. Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 600 EUR

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud

jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasel väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Alates 1.01.2011 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 (2009. aastal kehtis maksumäär 21/79,) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
- Tütar- ja sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud, millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohuselise omakapitali. Kuludid kajastatakse tekkepõhiselt s.o. hetkel, mil leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale.

Kuludid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kuludid, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekkimisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodidel, mil nad loovad majanduslikku kasu. Kulutused, mis ei osale majandusliku kasu tekkimisel, kajastatakse kuluna tekkimise perioodil.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	2 812	3 283
Arvelduskontod	106	218
Kokku raha	2 918	3 501

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 194	2 134
Üksikisiku tulumaks	141	141
Erisoodustuse tulumaks	10	10
Sotsiaalmaks	291	290
Kohustuslik kogumispension	17	17
Töötuskindlustusmaksed	0	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 653	2 592

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2011					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10790187	Mellson Grupp OÜ	Eesti	sadamate töö ja veeteedekasutamisega seotud tegevused	33.99	33.99

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2010	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
Mellson Grupp OÜ	182 265	4 544	186 809
Kokku	182 265	4 544	186 809

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus

Lisa 5 Muud pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2009	195 250	195 250
31.12.2010	195 250	195 250
31.12.2011	195 250	195 250

OÜ Kanpol Kinnisvara soetas osaluse OÜ Uusarendus 08.09.2005.a.

Seisuga 31.12.2011 on osalus ettevõttes Uusarenduse oü 12,5%.

Osalus Uusarenduse oü-s on kajastatud soetusmaksumuses.

Uusarenduse OÜ omakapital

Osakapital	3835
Ülekurss	1 558 166
Kohustuslik reservkapital	383
Eelmiste per. jaotamata kasum	-1 021 117
Aruandeaasta kasum	-401 815
KOKKU	139 452

Kanpol Kinnisvara OÜ garanteerib solidaarselt Uusarenduse oü-le antud Swedbank AS laenu, mille tagasimakse tähtaeg on 16.05.2013.a.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	520 897	10 447	510 450	
Intressinõuded	2 620	2 620	0	
Kokku muud nõuded	523 517	13 067	510 450	

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	417 253	0	417 253	
Intressinõuded	2 431	2 431	0	
Muud nõuded	53 881	53 881		
Kokku muud nõuded	473 565	56 312	417 253	

Muud nõuded 31.12.2011:

Nõue tegev-ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega omanike vastu:

laenunõue	520 897 eurot
intressinõue	244 eurot

Nõuded muude ettevõtete vastu:

Intressinõue	2376 eurot
--------------	------------

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Kinnistu Rohu tn.54	102 276	102 276
Kinnistu Suur-Sepa 12-20a	44 277	44 277
Kinnistu Tulbi 4	159 715	159 715
Kinnistu Hõbeda 4	144 165	143 165
Kokku varud	450 433	449 433

31.12.2008 hinnati kinnisvarad alla tulenevalt õiglasest väärtusest.
2011.a. ümberhindlust ei tehtud.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	91 355	690 171	781 526
Akumuleeritud kulum	0	-167 093	-167 093
Jääkmaksumus	91 355	523 078	614 433
Amortisatsioonikulu	0	-20 818	-20 818
31.12.2010			
Soetusmaksumus	91 355	690 171	781 526
Akumuleeritud kulum	0	-187 911	-187 911
Jääkmaksumus	91 355	502 260	593 615
Amortisatsioonikulu	0	-20 376	-20 376
31.12.2011			
Soetusmaksumus	91 355	690 171	781 526
Akumuleeritud kulum	0	-208 287	-208 287
Jääkmaksumus	91 355	481 884	573 239

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	137 474	194 835
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	70 678	70 228

Seisuga 31.12.2011.a. on kinnisvarainvesteeringutena kajastatud kinnistu nr. 1254 asukohaga Suur-Jõe 58 Pärnus ja kinnistu nr. 485 asukohaga Karusselli 91 Pärnus.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2009				
Soetusmaksumus	920	0	920	920
Akumuleeritud kulum	-506	0	-506	-506
Jääkmaksumus	414	0	414	414
Ostud ja parendused		6 989	6 989	6 989
Amortisatsioonikulu	-276	-854	-1 130	-1 130
31.12.2010				
Soetusmaksumus	920	6 989	7 909	7 909
Akumuleeritud kulum	-782	-854	-1 636	-1 636
Jääkmaksumus	138	6 135	6 273	6 273
Amortisatsioonikulu	-138	-1 392	-1 530	-1 530
31.12.2011				
Soetusmaksumus	920	6 989	7 909	7 909
Akumuleeritud kulum	-920	-2 246	-3 166	-3 166
Jääkmaksumus	0	4 743	4 743	4 743

Lisa 10 Kapitalirent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Swedbank liising	3 557	2 459	1 098		30.05.2013
Kapitalirendikohustused kokku	3 557	2 459	1 098		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Swedbank liising	5 787	2 229	3 558		30.05.2013
Kapitalirendikohustused kokku	5 787	2 229	3 558		

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	2011	2010
Muu materiaalne põhivara	4 743	6 135
Kokku	4 743	6 135

Lisa 11 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2011	2010
Kasutusrenditulu	140 797	134 752
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	140 797	140 542
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	573 239	593 615
Kokku	573 239	593 615

Kasutusrenditulu saadakse kinnistute Suur-Jõe 58 Pärnus ja Karusselli 91 Pärnus rentimise eest ja sõiduauto kasutusrendist.

Sh. renditulu emaettevõttelt 99 709 eurot

muu renditulu 37 765 eurot
sõiduauto kasutusrent 3 323 eurot

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	0	1 630

Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Dnb Pank	704 650	80 885	475 475	148 290	6,655%	EUR	27.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	704 650	80 885	475 475	148 290			
Kapitalirendikohustused kokku	3 557	2 459	1 098				
Laenukohustused kokku	708 207	83 344	476 573	148 290			
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Dnb Nord Pank	783 578	79 780	703 798				
Pikaajalised laenud kokku	783 578	79 780	703 798				
Kapitalirendikohustused kokku	5 787	2 229	3 558				
Laenukohustused kokku	789 365	82 009	707 356				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Maa	91 355	91 355
Ehitised	1 023 672	972 062
Kokku	1 115 027	1 063 417

Dnb Nord Pank Pank as intressimäär leping nr.TAL10K/75 5%+ EURIBOR

Leping kehtib kuni 27.10.2018.a.

Tagatised:

Hüpoteegid:

I jrk hüpoteek kinnistule Karusselli tn. 91 Pärnu 290 281 EUR

I jrk hüpoteek kinnistule Suur-Jõe 58 Pärnu 511 293 EUR

I jrk hüpoteek kinnistule Suur-Sepa tn. 20a-12 Pärnu 63 000 EUR

I jrk hüpoteek kinnistule Tulbi 4 Pärnu 440 990 EUR

I jrk hüpoteek kinnistule Hõbe tn 4 Pärnu 766 940 EUR

I jrk kinnistule Rohu 54 Pärnu 146 997 EUR

Garantiid:

Garantiandja Halliktee OÜ summas 991 000 EUR

Garantiandja Kanpol AS summas 799 000 EUR

Käendused:

eraisiku käendus summas 496 000 EUR

Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	16 760	9 810	
Võlad töövõtjatele	831	831	14
Maksuvõlad	2 653	2 592	3
Muud võlad	47 848	274	15
Muud viitvõlad	274	274	
Muud võlad emaettevõttele	43 609	0	
Muud võlad	3 965	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	68 092	13 507	

Lisa 14 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Palgavõlg	674	674
Kinnipeetud maksude viitvõlg	157	157
Kokku võlad töövõtjatele	831	831

Lisa 15 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	274	274		
Kokku muud võlad	274	274		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud viitvõlad	274	274		
Kokku muud võlad	274	274		

Lisa 16 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	918 063	868 768
Potentsiaalne tulumaksu kohustus dividendidelt	244 043	230 938
Kokku tingimuslikud kohustused	1 162 106	1 099 706
Tingimuslikud varad		
Kokku tingimuslikud varad	1 162 106	1 099 706

Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 40 000 krooni		

Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	201 802	197 852
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	201 802	197 852
Kokku müügitulu	201 802	197 852
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	198 479	194 835
Juhiga sõiduautode rentimine	3 323	3 017
Kokku müügitulu	201 802	197 852

Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Muud	276	120
Kokku muud äritulud	276	120

Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud teenused	17 016	15 390
Energia	49 805	52 593
Elektrienergia	49 805	52 593
Maamaks	2 245	2 245
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	69 066	70 228

Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2011	2010
Energia	1 814	1 663
Kütus	1 814	1 663
Mitmesugused bürookulud	2 212	5 480
Riiklikud ja kohalikud maksud	418	1 462
Kasutusrent	0	1 630
Muud	7 323	8 285
Kokku mitmesugused tegevuskulud	11 767	18 520

Lisa 22 Tööjõukulud (eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	0	1 801
Sotsiaalmaksud	3 290	3 745
Juhatuseliikme tasu	9 970	9 472
Kokku tööjõukulud	13 260	15 018

Lisa 23 Muud ärikulud (eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	985	2 467
Kokku muud ärikulud	985	2 467

Lisa 24 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	4 544	8 449
Intressitulud	23 614	43 942
Intressikulud	-50 852	-44 501
Intressikulu laenudelt	-50 356	-44 099
Intressikulu kapitalirendilt	-496	-402
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-372
Kokku finantstulud ja -kulud	-22 694	7 518

Lisa 25 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	KANPOL AS
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Halliktee oü
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	384	43 609	49 599	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	2 472	1 828	0
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	496 495	3 965	419 762	0

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	2 891	167 527	17 611	152 717
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	5 670	58	0	87
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	3 513	46 650	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	9 970	9 472

Aruande digitaalallkirjad

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN POLTAN	Juhatuse liige	27.06.2012
JÜRI POLTAN	Juhatuse liige	27.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kanpol Kinnisvara osanikele,

Oleme üle vaadanud Osaühing Kanpol Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusel. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 20, on kaasatud käesolevale aruandele.

Me viisime oma ülevaatusel läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatusel omandamiseks mõeldud kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistel osades Osaühing Kanpol Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Arvo Lepik

Vandeauditiitori number 280.

HLB Expertus Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 47.

Narva mnt. 7A Tallinn 10117

27.06.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	27.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 099 706
Aruandeaasta kasum (kahjum)	62 400
Kokku	1 162 106
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	
Kokku	

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198479	98.35%	Jah
Taksovedu	49321	3323	1.65%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
aktsiaselts Kanpol	10207280		2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 44-79122
Faks	+372 44-79133
E-posti aadress	kinnisvara@kanpol.ee
E-posti aadress	kanpol.kinnisvara@mail.ee