

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Kanpol Kinnisvara

registrikood: 10644543

tänava/talu nimi, Suur-Jõe tn 58

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn, Pärnu linn

vald: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihnumber: 80042

telefon: +372 4479122

faks: +372 4479133

e-posti aadress: kinnisvara@kanpol.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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustised	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Intressikulud	18
Lisa 20 Intressitulud	18
Lisa 21 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21
Vandeauditori aruanne	22

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 osaühingule kuuluva Suur-Jõe 58 kinnistu ja sellel asuvate hoonete haldamist ning arendamist.
2. jätkati korterelamu arendusprojektidega Hõbe 4/4A ja Rohu 54 kinnistutel.

Hõbe 4/4A projektile on väljastatud ehitusload, planeeritav ehitustegevuse algus sügis 2024. Rohu 54 arendus on detailplaneeringu menetlemise staadiumis.

2023 a. arvestati juhatuse liikmele juhatuseliikme tasu 34 896 EUR.

COVID viirus ja Vene-Ukraina sõda ei ole mõjutanud ettevõtte majandustegevust olulisel määral.

	2023	2022
Käibe kasv	-5,97%	17,99%
Puhasrentaablus	30,78%	100,97%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,32	0,33
ROA	2,31%	8,52%
ROE	2,74%	9,86%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ñ	Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2023} - \text{müügitulu 2022} / \text{müügitulu 2022} * 100$
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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 398	3 159	2
Nõuded ja ettemaksed	171 210	141 656	3
Kokku käibevarad	173 608	144 815	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	652 518	609 947	
Finantsinvesteeringud	745 875	745 875	6
Nõuded ja ettemaksed	782 785	742 692	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 009 528	1 005 302	7
Materiaalsed põhivarad	71 049	0	8
Kokku põhivarad	3 261 755	3 103 816	
Kokku varad	3 435 363	3 248 631	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	510 770	402 678	10
Võlad ja ettemaksed	38 772	39 472	11
Kokku lühiajalised kohustised	549 542	442 150	
Kokku kohustised	549 542	442 150	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 803 669	2 526 883	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 340	276 786	
Kokku omakapital	2 885 821	2 806 481	
Kokku kohustised ja omakapital	3 435 363	3 248 631	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	257 754	274 127	15
Muud äritulud	0	182 316	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-104 017	-105 784	16
Mitmesugused tegevuskulud	-20 007	-22 461	17
Tööjõukulud	-46 411	-38 687	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-59 462	-39 343	7,8
Muud ärikulud	0	-7	
Ärikasum (kahjum)	27 857	250 161	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	42 571	25 045	5
Intressitulud	26 699	26 508	20,21
Intressikulud	-17 787	-24 928	19
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	79 340	276 786	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 340	276 786	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	27 857	250 161	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	59 462	39 343	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-182 316	
Kokku korrigeerimised	59 462	-142 973	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 855	20 093	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 618	-367 660	
Kokku rahavood äritegevusest	87 082	-240 379	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-133 277	0	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 460	-200 171	7
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	0	1 301 039	
Antud laenud	-40 092	-35 329	21
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-174 829	1 065 539	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	152 318	222 875	21
Saadud laenude tagasimaksed	-44 226	-1 012 897	21
Makstud intressid	-21 106	-32 021	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	86 986	-822 043	
Kokku rahavood	-761	3 117	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 159	42	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-761	3 117	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 398	3 159	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	2 526 883	2 529 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)			276 786	276 786
31.12.2022	2 556	256	2 803 669	2 806 481
Aruandeaasta kasum (kahjum)			79 340	79 340
31.12.2023	2 556	256	2 883 009	2 885 821

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kanpol Kinnisvara oü 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse Standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti Finantsaruandluse Standarti 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 lähenditena 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. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Finantsinvesteeringud

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuete 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).

Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt 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 pikaajalised nõuded), 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 laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel bilansis on soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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 kasulikkust 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 kulum.

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 müügiikulutused) 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.

Põhivarade 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.

Finantskohustised

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

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

Finantskohustis 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. Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustisi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Kohustuslik reservkapital

Kohustusliku reservkapitali suurus on ette nähtud äriühingu põhikirjas ja põhikirja järgne reservkapital ei tohi olla väiksem kui 1/10 osakapitalist.

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.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

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

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulusid, 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.

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 1.01.2015 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 (2014. aastal kehtis maksumäär 21/79,) väljamakstavalt netosummalt. Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, 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 emaettevõtte omanikud);
- Sidusettevõtted;
- Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
- Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Pärast aruandekuupäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist toimunud sündmuste kajastamine aastaaruandes sõltub sellest, kas tegemist on korrigeeriva või mittekorrigeeriva sündmusega. Korrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis kinnitab aruandekuupäeval eksisteerinud asjaolusid. Korrigeerivate sündmuste mõju kajastatakse lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes. Mittekorrigeeriv aruandekuupäeva järgne sündmus on selline sündmus, mis ei anna tunnistust aruandekuupäeval eksisteerinud asjaoludest. Mittekorrigeerivate sündmuste mõju ei kajastata lõppenud aruandeperioodi bilansis ja kasumiaruandes, vaid avaldatakse lisades, juhul kui nad on olulised.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Kokku raha	2 398	3 159

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	2 505	2 505		
Ostjatelt laekumata arved	2 505	2 505		
Nõuded seotud osapoolte vastu	951 258	168 473	782 785	21
Ettemaksed	232	232		
Muud makstud ettemaksed	232	232		
Kokku nõuded ja ettemaksed	953 995	171 210	782 785	

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	100	100		
Ostjatelt laekumata arved	100	100		
Nõuded seotud osapoolte vastu	883 966	141 274	742 692	21
Ettemaksed	282	282		
Muud makstud ettemaksed	282	282		
Kokku nõuded ja ettemaksed	884 348	141 656	742 692	

Nõuded seotud osapooltele sisaldavad laenu nõudeid summas 782 785 eurot ja intressinõudeid 167 973 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	2 940	2 571
Üksikisiku tulumaks	630	475
Sotsiaalmaks	1 039	800
Kohustuslik kogumispension		48
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	4 609	3 894

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2023					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
10790187	Mellson Grupp OÜ		sadamate töö ja veeteede kasutamisega seotud tegevused	33.99	33.99

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
Mellson Grupp OÜ	609 947	42 571	652 518
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	609 947	42 571	652 518

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2021	556 813	556 813
Muud	189 062	189 062
31.12.2022	745 875	745 875
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2022	745 875	745 875
31.12.2023	745 875	745 875

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	488 726	1 843 943	2 332 669
Akumuleeritud kulum	0	-369 473	-369 473
Jääkmaksumus	488 726	1 474 470	1 963 196
Ostud ja parendused		200 171	200 171
Müügid		-1 118 722	-1 118 722
Amortisatsioonikulu		-39 343	-39 343
31.12.2022			
Soetusmaksumus	488 726	925 392	1 414 118
Akumuleeritud kulum	0	-408 816	-408 816
Jääkmaksumus	488 726	516 576	1 005 302
Ostud ja parendused		47 240	47 240
Amortisatsioonikulu		-43 014	-43 014
31.12.2023			
Soetusmaksumus	488 726	972 632	1 461 358
Akumuleeritud kulum	0	-451 830	-451 830
Jääkmaksumus	488 726	520 802	1 009 528

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	168 113	165 016
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	85 744	83 146
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	1 301 039

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2021					
Soetusmaksumus		920	920	3 300	4 220
Akumuleeritud kulum		-920	-920	-3 300	-4 220
Jääkmaksumus		0	0	0	0
31.12.2022					
Soetusmaksumus		920	920	3 300	4 220
Akumuleeritud kulum		-920	-920	-3 300	-4 220
Jääkmaksumus		0	0	0	0
Ostud ja parendused	6 723	78 750	85 473	2 024	87 497
Muud ostud ja parendused	6 723	78 750	85 473	2 024	87 497
Amortisatsioonikulu	-616	-15 750	-16 366	-82	-16 448
31.12.2023					
Soetusmaksumus	6 723	78 750	85 473	2 024	87 497
Akumuleeritud kulum	-616	-15 750	-16 366	-82	-16 448
Jääkmaksumus	6 107	63 000	69 107	1 942	71 049

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2023	2022
Kasutusrenditulu	168 113	165 016
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	169 000	166 000
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	786 898	713 083
Kokku	786 898	713 083

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2023	2022
--	------	------

Kasutusrendikulu	3 824	3 753
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2023	31.12.2022
12 kuu jooksul	3 800	3 700

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	510 770	510 770			3,5	EUR	31.12.2024	21
Lühiajalised laenud kokku	510 770	510 770						
Laenukohustised kokku	510 770	510 770						
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Seotud osapooled	370 570	370 570			3,5	EUR	31.12.2023	21
Lühiajalised laenud kokku	370 570	370 570						
Pikaajalised laenud								
Luminor Pank	32 108	32 108	0		6,5	EUR	2023	
Pikaajalised laenud kokku	32 108	32 108						
Laenukohustised kokku	402 678	402 678						

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	488 726	488 726
Ehitised	929 618	655 473
Kokku	1 418 344	1 144 199

Luminor Pank as leping nr.TAL10K/75 5%+ EURIBOR

Leping lõppes 27.05.2023.a.

Tagatised:

Hüpoteegid:

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

I jrk hüpoteek kinnistule Tulbi 4 Pärnu 440 990 EUR. Hüpoteek kustutati 29.03.2022.

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

Luminor Pank leping ILC1071401, 2,9%, tähtaeg 25.05.2023, limiit 600 000 eurot.

Tagatised:

Hüpoteegid:

I jrk hüpoteek kinnistule Tulbi 4 Pärnu 600 000 EUR

i jrk hüpoteek kinnistule Suur-Jõe 58 Pärnu 703 028 EUR

Garantii:

AS Kanpol 600 000 EUR

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	10 253	10 253	
Võlad töövõtjatele	3 150	3 150	12
Võlad seotud osapooltele	19 620	19 620	21
Maksuvõlad	4 609	4 609	4
Muud võlad	1 140	1 140	
Muud viitvõlad	1 140	1 140	
Kokku võlad ja ettemaksed	38 772	38 772	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	9 417	9 417	
Võlad töövõtjatele	2 424	2 424	
Võlad seotud osapooltele	22 937	22 937	21
Maksuvõlad	3 894	3 894	4
Muud võlad	800	800	
Muud viitvõlad	800	800	
Kokku võlad ja ettemaksed	39 472	39 472	

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Palgavõlg	2 520	1 900	
Kinnipeetud maksude viitvõlg	630	524	
Kokku võlad töövõtjatele	3 150	2 424	11

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	2 306 407	2 242 935
Potentsiaalne tulumaksu kohustus dividendidelt	576 602	560 734
Kokku tingimuslikud kohustised	2 883 009	2 803 669

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	257 754	274 127
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	257 754	274 127
Kokku müügitulu	257 754	274 127
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	257 754	274 127
Kokku müügitulu	257 754	274 127

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Energia	83 369	77 002
Elektrienergia	61 487	62 320
Soojusenergia	21 882	14 682
Maamaks	4 048	4 605
Vesi	1 813	1 539
Prügi		
Jooksev remont	14 787	22 638
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	104 017	105 784

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Energia	3 572	3 782
Kütus	3 572	3 782
Mitmesugused bürookulud	714	458
Riiklikud ja kohalikud maksud	108	232
Panga teenused	212	801
Audiitori kulud	2 550	1 200
Muud	12 851	15 988
Kokku mitmesugused tegevuskulud	20 007	22 461

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Sotsiaalmaksud	11 516	9 599	
Juhatuse liikme tasu	34 896	29 088	21
Kokku tööjõukulud	46 412	38 687	
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1	
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:			
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	1	1	

Lisa 19 Intressikulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressikulu laenudelt	17 787	24 928
Kokku intressikulud	17 787	24 928

Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Intressitulu laenudelt	26 699	26 508	21
Kokku intressitulud	26 699	26 508	

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Kanpol AS
Riik, kus aruandekohustuslase 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

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	168 473	141 274	
Kokku nõuded ja ettemaksed	168 473	141 274	3
Laenukohustised			
Emaettevõtja	510 770	370 570	10
Kokku laenukohustised	510 770	370 570	
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	16 721	20 038	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	184	184	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 715	2 715	
Kokku võlad ja ettemaksed	19 620	22 937	11

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	782 784	742 692	
Kokku nõuded ja ettemaksed	782 784	742 692	3

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	896 426	35 329	189 063	742 692	26 506	3,21
Kokku antud laenud	896 426	35 329	189 063	742 692	26 506	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr	
Emaettevõtja	742 692	40 092	782 784	26 699	3,21	
Kokku antud laenud	742 692	40 092	782 784	26 699		

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	968 475	36 430	634 335	370 570	20 038	10
Kokku laenukohustised	968 475	36 430	634 335	370 570	20 038	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	370 570	152 318	12 117	510 770	16 721	10
Kokku laenukohustised	370 570	152 318	12 117	510 770	16 721	

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	231 760	227 231
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 693	1 399
Kokku müüdnud	235 453	228 630

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	10 861	10 182
Kokku ostetud	10 861	10 182

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	34 896	29 088

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 09.05.2024

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN POLTAN	Juhatuse liige	09.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Kanpol Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Kanpol Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet, rahavoogude aruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 21.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba oluliseist, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Kanpol Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Tšistjakov

Vandeaudiitori number: 481

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number: 62

Lõõtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

09.05.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI TŠISTJAKOV	Vandeaudiitor	09.05.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 803 669
Aruandeaasta kasum (kahjum)	79 340
Kokku	2 883 009

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	257754	100.00%	Jah