

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Osaühing Kanpol Kinnisvara

registrikood: 10644543

tänava/talu nimi, Suur-Jõe 58

maja ja korteri number:

linn: Pärnu linn

maakond: Pärnu maakond

postisihtnumber: 80042

telefon: +372 4479122

faks: +372 4479133

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 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 Materiaalne põhivara	14
Lisa 9 Kasutusrent	14
Lisa 10 Laenukohustused	15
Lisa 11 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 12 Võlad töövõtjatele	16
Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad	17
Lisa 14 Osakapital	17
Lisa 15 Müügitulu	17
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	18
Lisa 21 Intressikulud	19
Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 23 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 OÜ Kanpol Kinnisvarale kuuluva Suure-Jõe 58 kinnistu ja sellel asuvate hoonete haldamist ning arendamist.
2. Jätkati korterelamu arendusega kinnistul Tulbi 4 Pärnu linnas.

2015.a. arvestati juhatuse liikmele juhatuseliikme tasu 9970 EUR. Seisuga 31.12.2015.a. osaühingul töötajaid ei ole.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Käibe kasv	-0,01%	-0,02%
Puhasrentaablus	74,07%	33,75%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,74	0,95
ROA	5,67%	2,68%
ROE	6,94%	3,43%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ñ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014 / müügitulu 2014 * 100
Ñ Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
Ñ Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
Ñ ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
Ñ ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 992	1 973	2
Nõuded ja ettemaksed	182 716	194 953	3
Kokku käibevara	184 708	196 926	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	670 251	611 214	6
Nõuded ja ettemaksed	707 597	672 164	3
Kinnisvarainvesteeringud	765 747	780 819	7
Materiaalne põhivara	2 233	3 173	8
Kokku põhivara	2 145 828	2 067 370	
Kokku varad	2 330 536	2 264 296	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	88 880	84 263	10
Võlad ja ettemaksed	161 113	142 669	11
Kokku lühiajalised kohustused	249 993	226 932	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	175 191	264 186	10
Kokku pikaajalised kohustused	175 191	264 186	
Kokku kohustused	425 184	491 118	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 770 366	1 709 517	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 174	60 849	
Kokku omakapital	1 905 352	1 773 178	
Kokku kohustused ja omakapital	2 330 536	2 264 296	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	178 439	180 288	15
Muud äritulud	191	177	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-73 638	-74 183	17
Mitmesugused tegevuskulud	-6 932	-7 109	18
Tööjõukulud	-13 260	-13 260	19
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-16 012	-18 372	
Muud ärikulud	-1 503	-1 381	
Kokku ärikasum (-kahjum)	67 285	66 160	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	59 037	-14 712	20
Intressikulud	-19 286	-25 420	21
Muud finantstulud ja -kulud	25 138	34 821	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	132 174	60 849	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 174	60 849	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	67 285	66 160	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	16 012	18 372	7,8
Kokku korrigeerimised	16 012	18 372	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 460	-3 837	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 391	-17 744	
Kokku rahavood äritegevusest	86 366	62 951	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-35 433	-44 559	3
Antud laenude tagasimaksed	30 805	32 369	3
Laekunud intressid	111	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-4 517	-12 190	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	39 088	72 289	10,11
Saadud laenude tagasimaksed	-100 776	-101 737	10,11
Makstud intressid	-20 142	-21 318	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-81 830	-50 766	
Kokku rahavood	19	-5	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 973	1 978	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	19	-5	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 992	1 973	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	1 709 517	1 712 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)			60 849	60 849
31.12.2014	2 556	256	1 770 366	1 773 178
Aruandeaasta kasum (kahjum)			132 174	132 174
31.12.2015	2 556	256	1 902 540	1 905 352

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kanpol Kinnisvara oü 2015. 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 ettemaksed

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 üldkuludid varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsest tootmismahust.

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.

Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel bilansis on soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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.

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 ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikke eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevates 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 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.

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 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 äriplaneerimisele otsustele. Seotud osapooled on:

- Emaettevõtte (ning emaettevõtte omanikud);
- Tütar- ja 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 äriplaneerimisele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Vastavalt Raamatupidamistoimkonna juhendite muudatusele klassifitseeriti müügiotel põhivara ümber kinnisvarainvesteeringuks.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Kokku raha	1 992	1 973

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	4 627	4 627		
Ostjatelt laekumata arved	4 627	4 627		23
Muud nõuded	885 262	177 665	707 597	
Laenunõuded	725 203	17 606	707 597	23
Intressinõuded	160 059	160 059		23
Ettemaksed	424	424		
Tulevaste perioodide kulud	424	424		
Kokku nõuded ja ettemaksed	890 313	182 716	707 597	

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	11 316	11 316		
Ostjatelt laekumata arved	11 316	11 316		
Muud nõuded	855 607	183 443	672 164	
Laenunõuded	720 575	48 411	672 164	23
Intressinõuded	135 032	135 032		23
Ettemaksed	194	194		
Tulevaste perioodide kulud	194	194		
Kokku nõuded ja ettemaksed	867 117	194 953	672 164	

Laenunõuded sidusettevõtte vastu summas 707 597 eurot, intressiga 3,5%. Laenu tähtaeg on seotud vara realiseerimisega.

Laenunõuded teiste seotud isikute vastu 17 606 eurot, intressiga 3%, tähtajaga 31.12.15.

Intressinõuded 160 059 eurot koosneb intressinõuetest seotud osapoolte vastu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 835	1 812
Üksikisiku tulumaks	163	171
Erisoodustuse tulumaks	36	148
Sotsiaalmaks	286	286
Kohustuslik kogumispension	17	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 337	2 434

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2015					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
10790187	Mellson Grupp OÜ	Eesti	sadamate töö ja veeteede kasutamisega seotud tegevused	33.99	33.99

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2014	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2015
Mellson Grupp OÜ	327 839	59 037	386 876
Kokku	327 839	59 037	386 876

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2013	283 375	283 375
31.12.2014	283 375	283 375
	Aktsiad ja osad	Kokku
31.12.2014	283 375	283 375
31.12.2015	283 375	283 375

OÜ Kanpol Kinnisvara soetas osaluse OÜ-s Uusarenduse 08.09.2005.a. Seisuga 31.12.2014 on osalus ettevõttes 15,625%. Osalus OÜ-s Uusarenduse on kajastatud soetusmaksumuses.

OÜ Uusarenduse omakapital:

Osakapital nimiväärtuses	100 000
Ülekurs	1 961 766
Kohustuslik reservkapital	383
Eelmiste per. jaotamata kasum/kahjum	-2455854
Aruandeaasta kasum/kahjum	-256162
Kokku omakapital	-649867

OÜ Kanpol Kinnisvara garanteerib solidaarselt Uusarenduse OÜ poolt Swedbankist võetud laenu, mille tagasimakse tähtaeg on 16.05.2016.a.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2013			
Soetusmaksumus	488 326	502 386	990 712
Akumuleeritud kulum	0	-193 565	-193 565
Jääkmaksumus	488 326	308 821	797 147
Amortisatsioonikulu		-16 328	-16 328
31.12.2014			
Soetusmaksumus	488 326	502 386	990 712
Akumuleeritud kulum	0	-209 893	-209 893
Jääkmaksumus	488 326	292 493	780 819
Amortisatsioonikulu		-15 072	-15 072
31.12.2015			
Soetusmaksumus	488 326	502 386	990 712
Akumuleeritud kulum	0	-224 965	-224 965
Jääkmaksumus	488 326	277 421	765 747

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	110 793	110 793
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	69 034	69 495

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	920	6 989	7 909	3 300	11 209
Akumuleeritud kulum	-920	-5 031	-5 951	-41	-5 992
Jääkmaksumus	0	1 958	1 958	3 259	5 217
Amortisatsioonikulu		-1 510	-1 510	-534	-2 044
31.12.2014					
Soetusmaksumus	920	6 989	7 909	3 300	11 209
Akumuleeritud kulum	-920	-6 541	-7 461	-575	-8 036
Jääkmaksumus	0	448	448	2 725	3 173
Amortisatsioonikulu		-448	-448	-492	-940
31.12.2015					
Soetusmaksumus	920	6 989	7 909	3 300	11 209
Akumuleeritud kulum	-920	-6 989	-7 909	-1 067	-8 976
Jääkmaksumus	0	0	0	2 233	2 233

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2015	2014
Kasutusrenditulu	110 793	110 793
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2015	31.12.2014
12 kuu jooksul	110 793	110 793
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	335 031	350 102
Kokku	335 031	350 102

Lisa 10 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Dnb Pank	264 071	88 880	175 191		6,655%	EUR	27.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	264 071	88 880	175 191				
Laenukohustused kokku	264 071	88 880	175 191				

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Dnb Pank	348 449	84 263	264 186		6,655%	EUR	27.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	348 449	84 263	264 186				
Laenukohustused kokku	348 449	84 263	264 186				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	488 326	488 326
Ehitised	277 421	308 821
Kokku	765 747	797 147

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 Suur-Jõe 58 Pärnu 511 293 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:

erisiku käendus summas 496 000 EUR

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 956	26 956	
Võlad töövõtjatele	831	831	12
Maksuvõlad	2 337	2 337	4
Muud võlad	3 520	3 520	
Intressivõlad	3 246	3 246	23
Muud viitvõlad	274	274	
Muud võlad	127 469	127 469	23
Kokku võlad ja ettemaksed	161 113	161 113	

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	30 250	30 250	
Võlad töövõtjatele	831	831	12
Maksuvõlad	2 434	2 434	4
Muud võlad	4 375	4 375	
Intressivõlad	4 101	4 101	
Muud viitvõlad	274	274	
Muud võlad	104 779	104 779	23
Kokku võlad ja ettemaksed	142 669	142 669	

Muude võlgadena on kajastatud laenukohustused seotud isikutele, m.h. laenukohustus emaettevõttele 124754 eurot intressiga 3%, tähtajaga 31.12.16.

Intressivõlad sisaldavad intressikohustust emaettevõttele summas 3246 eurot.

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Palgavõlg	651	651
Kinnipeetud maksude viitvõlg	180	180
Kokku võlad töövõtjatele	831	831

Lisa 13 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 522 032	1 416 293
Potentsiaalne tulumaksu kohustus dividendidelt	380 508	354 073
Kokku tingimuslikud kohustused	1 902 540	1 770 366
Tingimuslikud varad		
Kokku tingimuslikud varad	1 902 540	1 770 366

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	178 439	180 288
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	178 439	180 288
Kokku müügitulu	178 439	180 288
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	178 439	180 288
Kokku müügitulu	178 439	180 288

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Muud	191	177
Kokku muud äritulud	191	177

Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2015	2014
Energia	67 263	69 117
Elektrienergia	67 263	69 117
Maamaks	4 604	3 621
Vesi	1 685	1 445
Prügi	86	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	73 638	74 183

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2015	2014
Energia	1 565	1 492
Kütus	1 565	1 492
Mitmesugused bürookulud	1 292	902
Riiklikud ja kohalikud maksud	337	453
Muud kulud		
Muud	3 738	4 262
Kokku mitmesugused tegevuskulud	6 932	7 109

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2015	2014
Sotsiaalmaksud	3 290	3 290
Juhatuse liikme tasu	9 970	9 970
Kokku tööjõukulud	13 260	13 260

Lisa 20 Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt (eurodes)

	2015	2014
Finantstulud ja -kulud tütar- ja sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	59 037	-14 712
Kokku kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	59 037	-14 712

Lisa 21 Intressikulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressikulu laenudelt	19 286	25 420
Kokku intressikulud	19 286	25 420

Lisa 22 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2015	2014
Intressitulu antud laenudelt	25 138	34 821
Kokku muud finantstulud ja -kulud	25 138	34 821

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	KANPOL AS
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	128 000	0	108 880
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	3 944	0	6 277
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	889 889	0	863 123	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	4 851	178 439	0		36 374	16 398
Sidusettevõtjad		24 114	35 433		0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 023		30 805	2 715	0

2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	6 183	180 288			72 289	22 133
Sidusettevõtjad			40 979			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		34 821	3 580	32 370		

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	9 970	9 970

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2016

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN POLTAN	Juhatuse liige	07.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kanpol Kinnisvara osanikele,

Oleme üle vaadanud Osaühing Kanpol Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 20.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, 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 olulistes 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 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 olulistes osades õiglaselt Osaühing Kanpol Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Arvo Lepik

Vandeaudiitori number 280

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt. 7A Tallinn 10117

07.06.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	07.06.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 770 366
Aruandeaasta kasum (kahjum)	132 174
Kokku	1 902 540

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	178439	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4479122
Faks	+372 4479133
E-posti aadress	kinnisvara@kanpol.ee
E-posti aadress	kanpol.kinnisvara@mail.ee