

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

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 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 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 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	18
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	18
Lisa 19 Tööjõukulud	18
Lisa 20 Intressikulud	18
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	19
Lisa 22 Seotud osapooled	19
Aruande allkirjad	21

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.

2016.a. arvestati juhatuse liikmele juhatuseliikme tasu 7033 EUR. Seisuga 31.12.2016.a. on osaühingul 1 töötaja.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Käibe kasv	-0,77%	-0,01%
Puhasrentaablus	40,93%	74,07%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,62	0,74
ROA	3,08%	5,67%
ROE	3,66%	6,94%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ñ Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015 / müügitulu 2015 * 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)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 975	1 992	2
Nõuded ja ettemaksed	180 872	182 716	3
Kokku käibevarad	182 847	184 708	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	826 734	670 251	6
Nõuded ja ettemaksed	593 481	707 597	3
Kinnisvarainvesteeringud	751 075	765 747	7
Materiaalsed põhivarad	1 740	2 233	8
Kokku põhivarad	2 173 030	2 145 828	
Kokku varad	2 355 877	2 330 536	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	93 575	88 880	10
Võlad ja ettemaksed	202 956	161 113	11
Kokku lühiajalised kohustised	296 531	249 993	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	81 518	175 191	10
Kokku pikaajalised kohustised	81 518	175 191	
Kokku kohustised	378 049	425 184	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 902 540	1 770 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 476	132 174	
Kokku omakapital	1 977 828	1 905 352	
Kokku kohustised ja omakapital	2 355 877	2 330 536	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	177 063	178 439	15
Muud äritulud	0	191	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-70 752	-73 638	17
Mitmesugused tegevuskulud	-10 020	-6 932	18
Tööjõukulud	-12 425	-13 260	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-15 565	-16 012	
Muud ärikulud	-1 412	-1 503	
Ärikasum (kahjum)	66 889	67 285	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	233	59 037	
Intressikulud	-15 308	-19 286	20
Muud finantstulud ja -kulud	20 662	25 138	21
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	72 476	132 174	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 476	132 174	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	66 889	67 285	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	15 565	16 012	7,8
Kokku korrigeerimised	15 565	16 012	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	8 194	6 460	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-13 902	-3 391	
Kokku rahavood äritegevusest	76 746	86 366	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivarade soetamisel	-400	0	7
Antud laenud	-42 839	-35 433	
Antud laenude tagasimaksed	15 017	30 805	
Laekunud intressid	0	111	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-28 222	-4 517	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	62 555	39 088	
Saadud laenude tagasimaksed	-99 942	-100 776	
Makstud intressid	-11 154	-20 142	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-48 541	-81 830	
Kokku rahavood	-17	19	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 992	1 973	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-17	19	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 975	1 992	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			72 476	72 476
31.12.2016	2 556	256	1 975 016	1 977 828

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kanpol Kinnisvara oü 2016. 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 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.

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 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 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.

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 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 õiglasest väärtusest).

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 õiglasest väärtusest (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 bilansiiliste 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 äriliste 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 isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriliste 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Kokku raha	1 975	1 992

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 336	3 336	
Ostjatelt laekumata arved	3 336	3 336	
Muud nõuded	770 619	177 138	593 481
Laenunõuded	596 775	3 294	593 481
Intressinõuded	173 844	173 844	
Ettemaksed	398	398	
Tulevaste perioodide kulud	398	398	
Kokku nõuded ja ettemaksed	774 353	180 872	593 481

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

Laenunõuded sidusettevõtte vastu summas 593 481 eurot, intressiga 3,5%. Laenu tähtaeg on seotud vara realiseerimisega.

Laenunõuded teiste seotud isikute vastu 3 294 eurot, intressiga 3%, tähtajaga 31.12.17.

Intressinõuded 173 844 eurot koosneb intressinõuetest seotud osapoolte vastu.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 688	1 835
Üksikisiku tulumaks	126	163
Erisoodustuse tulumaks	10	36
Sotsiaalmaks	290	286
Kohustuslik kogumispension	17	17
Töötuskindlustusmaksed	20	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 151	2 337

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2016					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10790187	Mellson Grupp OÜ	Eesti	sadamate töö ja veeteede kasutamisega seotud tegevused	33.99	33.99

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016
Mellson Grupp OÜ	386 876	233	387 109
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	386 876	233	387 109

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2014	283 375		283 375
31.12.2015	283 375		283 375
	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2015	283 375		283 375
Muud	156 250		156 250
31.12.2016	439 625		439 625

OÜ Kanpol Kinnisvara soetas osaluse OÜ-s Uusarenduse 08.09.2005.a. Seisuga 31.12.2016 on osalus ettevõttes 15,625%.

Osalus OÜ-s Uusarenduse on kajastatud soetusmaksumuses.

OÜ Uusarenduse omakapital:

Osakapital nimiväärtuses 101 000
 Ülekurs 2 960 766
 Kohustuslik reservkapital 383
 Eelmiste per. jaotamata kasum/kahjum -2 712 016
 Aruandeaasta kasum/kahjum -238 836
 Kokku omakapital 111 297

OÜ Kanpol Kinnisvara garanteerib solidaarselt Uusarenduse OÜ poolt Swedbankist võetud laenu, mille tagasimakse tähtaeg on 16.05.2017.a.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
Ostud ja parendused	400		400
Amortisatsioonikulu		-15 072	-15 072
31.12.2016			
Soetusmaksumus	488 726	502 386	991 112
Akumuleeritud kulum	0	-240 037	-240 037
Jääkmaksumus	488 726	262 349	751 075

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	111 573	110 793
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	66 143	69 034

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu				-493	-493
31.12.2016					
Soetusmaksumus	920	6 989	7 909	3 300	11 209
Akumuleeritud kulum	-920	-6 989	-7 909	-1 560	-9 469
Jääkmaksumus	0	0	0	1 740	1 740

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015
Kasutusrenditulu	111 573	110 793
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2016	31.12.2015
12 kuu jooksul	111 573	110 793
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	319 959	335 031
Kokku	319 959	335 031

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Dnb Pank	175 093	93 575	81 518		6,655%	EUR	27.10.2018
Pikaajalised laenud kokku	175 093	93 575	81 518				
Laenukohustised kokku	175 093	93 575	81 518				
	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				
Laenukohustised kokku	264 071	88 880	175 191				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	488 726	488 326
Ehitised	262 349	277 421
Kokku	751 075	765 747

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:

eraisiku käendus summas 496 000 EUR

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	16 326	16 326
Võlad töövõtjatele	1 086	1 086
Maksuvõlad	2 151	2 151
Muud võlad	4 333	4 333
Intressivõlad	4 053	4 053
Muud viitvõlad	280	280
Muud võlad	179 060	179 060
Kokku võlad ja ettemaksed	202 956	202 956
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	26 956	26 956
Võlad töövõtjatele	831	831
Maksuvõlad	2 337	2 337
Muud võlad	3 520	3 520
Intressivõlad	3 246	3 246
Muud viitvõlad	274	274
Muud võlad	127 469	127 469
Kokku võlad ja ettemaksed	161 113	161 113

Muude võlgadena on kajastatud laenukohustused seotud isikutele, m.h. laenukohustus emaettevõttele 170 062 eurot intressiga 3%, tähtajaga 31.12.17.

Intressivõlad sisaldavad intressikohustust emaettevõttele summas 4053 eurot.

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Puhkusetasude kohustis	255	0
Palgavõlg	677	651
Kinnipeetud maksude viitvõlg	154	180
Kokku võlad töövõtjatele	1 086	831

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 580 013	1 522 032
Potentsiaalne tulumaksu kohustus dividendidelt	395 003	380 508
Kokku tingimuslikud kohustised	1 975 016	1 902 540
Tingimuslikud varad		
Kokku tingimuslikud varad	1 975 016	1 902 540

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	177 063	178 439
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	177 063	178 439
Kokku müügitulu	177 063	178 439
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	177 063	178 439
Kokku müügitulu	177 063	178 439

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Muud	0	191
Kokku muud äritulud	0	191

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

	2016	2015
Energia	65 023	67 263
Elektrienergia	65 023	67 263
Maamaks	4 604	4 604
Vesi	1 120	1 685
Prügi	5	86
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	70 752	73 638

Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Energia	1 361	1 565
Kütus	1 361	1 565
Mitmesugused bürookulud	377	1 292
Riiklikud ja kohalikud maksud	4 855	337
Muud kulud		
Muud	3 427	3 738
Kokku mitmesugused tegevuskulud	10 020	6 932

Lisa 19 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	2 683	0
Sotsiaalmaksud	3 104	3 290
Juhatuse liikme tasu	6 638	9 970
Kokku tööjõukulud	12 425	13 260
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	0	1

Lisa 20 Intressikulud (eurodes)

	2016	2015
Intressikulu laenudelt	15 308	19 286
Kokku intressikulud	15 308	19 286

Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu antud laenudelt	20 662	25 138
Kokku muud finantstulud ja -kulud	20 662	25 138

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaattevõtja nimetus	KANPOL AS
Riik, kus aruandekohustuslase emaattevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaattevõtja	Halliktee oü
Riik, kus kontserni emaattevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		174 115	0	128 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	705	0	0	3 944
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	770 405	0	889 889	0

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Emaettevõtja			55 972	10 664
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	42 134	15 017		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Kontserni emaattevõtte	705			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Seotud isikud			6 583	300

2015	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Emaettevõtja			36 374	16 398
Sidusettevõtjad				
Sidusettevõtjad	35 433			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Seotud isikud		30 805	2 715	

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	5 498	176 283	4 851	178 439
Sidusettevõtjad		20 496		24 114
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 080	166	0	1 023

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	7 033	9 970

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2017

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN POLTAN	Juhatuse liige	26.06.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 902 540
Aruandeaasta kasum (kahjum)	72 476
Kokku	1 975 016

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	177063	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

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