

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

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

postisihtnumber: 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	16
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 Muud finantstulud ja -kulud	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 Suure-Jõe 58 kinnistu ja sellel asuvate hoonete haldamist ning arendamist.
2. Jätkati korterelamu arendusprojektidega Pärnu linnas Tulbi 4 ja Hõbe 4/4A ja Rohu 54 kinnistutel.
3. Alustati Uusarenduse OÜ kuuluval kinnistul välitrasside ja tänavate projekteerimisega esimese arendusetapi mahus.

2019 a. arvestati juhatuse liikmele juhatuseliikme tasu 12 816 EUR. Seisuga 31.12.2019.a. on osaühingul 1 töötaja.

COVID viirusest ja selle mõjudest tulenevalt seiskus edasimineku Tulbi 4 kinnisvara arendusprojektiga. Samuti tulime vastu Suur-Jõe 58 hooneosa rentnikule, langetades lühiajaliselt rendi summat.

	2019	2018
Käibe kasv	23,44%	-3,76%
Puhasrentaablus	40,79%	75,27%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,08	0,06
ROA	2,89%	4,21%
ROE	3,99%	5,88%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ñ	Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2018} - \text{müügitulu 2019} / \text{müügitulu 2019} * 100$
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)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 205	2 024	2
Nõuded ja ettemaksed	57 104	32 320	3
Kokku käibevarad	58 309	34 344	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	1 034 763	1 023 116	6
Nõuded ja ettemaksed	817 591	778 506	3
Kinnisvarainvesteeringud	1 234 003	1 216 530	7
Materiaalsed põhivarad	222	715	8
Kokku põhivarad	3 086 579	3 018 867	
Kokku varad	3 144 888	3 053 211	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	70 280	67 992	10
Võlad ja ettemaksed	616 468	547 882	11
Kokku lühiajalised kohustised	686 748	615 874	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	179 916	250 196	10
Kokku pikaajalised kohustised	179 916	250 196	
Kokku kohustised	866 664	866 070	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 184 329	2 055 659	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 083	128 670	
Kokku omakapital	2 278 224	2 187 141	
Kokku kohustised ja omakapital	3 144 888	3 053 211	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	223 296	170 943	15
Muud äritulud	441	2 689	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-66 716	-63 600	16
Mitmesugused tegevuskulud	-33 596	-21 446	17
Tööjõukulud	-30 725	-27 052	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-27 767	-15 564	7,8
Muud ärikulud	-2 915	-2 415	
Ärikasum (kahjum)	62 018	43 555	
Kasum (kahjum) sidusettevõtjatelt	11 647	62 225	
Intressikulud	-10 519	-3 858	19
Muud finantstulud ja -kulud	27 937	26 748	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	91 083	128 670	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 083	128 670	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	62 018	43 555	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	27 767	15 564	7,8
Kasum (kahjum) põhivarade müügist	0	-2 689	
Muud korrigeerimised	2 589	0	
Kokku korrigeerimised	30 356	12 875	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	564	3 068	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	6 779	-16 082	
Kokku rahavood äritegevusest	99 717	43 416	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-493 855	8
Laekunud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade müügist	0	2 689	8
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-44 747	0	7
Antud laenud	-39 085	-69 022	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-83 832	-560 188	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	64 167	627 561	
Saadud laenude tagasimaksed	-70 352	-106 958	
Makstud intressid	-10 519	-3 858	19
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-16 704	516 745	
Kokku rahavood	-819	-27	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 024	2 051	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-819	-27	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 205	2 024	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	2 055 659	2 058 471
Aruandeaasta kasum (kahjum)			128 670	128 670
31.12.2018	2 556	256	2 184 329	2 187 141
Aruandeaasta kasum (kahjum)			91 083	91 083
31.12.2019	2 556	256	2 275 412	2 278 224

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kanpol Kinnisvara oü 2019. 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 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 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

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 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 laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, 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 tootmismahjust.

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

Varude all on näidatud valmis korterid või ehitusjärgus kinnistu objektid.

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

Kinnisvarainvesteeringud

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

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 kasulikke 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 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 finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (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.

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 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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Kokku raha	1 205	2 024

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 872	1 872	
Ostjatelt laekumata arved	1 872	1 872	
Nõuded seotud osapoolte vastu	872 551	54 960	817 591
Ettemaksed	272	272	
Tulevaste perioodide kulud	272	272	
Kokku nõuded ja ettemaksed	874 695	57 104	817 591
	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	936	936	
Ostjatelt laekumata arved	936	936	
Ettemaksed	135	135	
Tulevaste perioodide kulud	135	135	
Nõuded seotud osapooltele	808 869	30 363	778 506
Muud nõuded	886	886	
Kokku nõuded ja ettemaksed	810 826	32 320	778 506

Nõuded seotud osapooltele sisaldavad laenu nõudeid summas 817 591 eurot ja intressinõudeid 54 960 eurot.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	1 221	1 436
Üksikisiku tulumaks	273	356
Erisoodustuse tulumaks	1	0
Sotsiaalmaks	634	634
Kohustuslik kogumispension	38	38
Töötuskindlustusmaksed	23	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	2 190	2 464

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2019					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
10790187	Mellson grupp OÜ	Eesti	sadamate töö ja veeteede kasutamise seotud tegevused	33.99	33.99

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2018	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2019
Mellson Grupp OÜ	466 303	11 648	477 951
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	466 303	11 648	477 951

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2017	439 625		439 625
Muud	117 188		117 188
31.12.2018	556 813		556 813
	Aktsiad ja osad	Kokku	
31.12.2018	556 813		556 813
31.12.2019	556 813		556 813

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2017			
Soetusmaksumus	488 726	505 386	994 112
Akumuleeritud kulum	0	-256 365	-256 365
Jääkmaksumus	488 726	249 021	737 747
Ostud ja parendused	0	493 855	493 855
Amortisatsioonikulu	0	-15 072	-15 072
31.12.2018			
Soetusmaksumus	488 726	999 241	1 487 967
Akumuleeritud kulum	0	-271 437	-271 437
Jääkmaksumus	488 726	727 804	1 216 530
Ostud ja parendused		44 747	44 747
Amortisatsioonikulu		-27 274	-27 274
31.12.2019			
Soetusmaksumus	488 726	1 043 988	1 532 714
Akumuleeritud kulum	0	-298 711	-298 711
Jääkmaksumus	488 726	745 277	1 234 003

	2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	153 470	110 793
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	63 300	63 600

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2017					
Soetusmaksumus	920	6 989	7 909	3 300	11 209
Akumuleeritud kulum	-920	-6 989	-7 909	-2 093	-10 002
Jääkmaksumus	0	0	0	1 207	1 207
Amortisatsioonikulu				-492	-492
Müügid (jääkmaksumuses)		-6 989	-6 989		-6 989
Muud muutused		6 989	6 989		6 989
31.12.2018					
Soetusmaksumus	920	0	920	3 300	4 220
Akumuleeritud kulum	-920	0	-920	-2 585	-3 505
Jääkmaksumus	0	0	0	715	715
Amortisatsioonikulu				-493	-493
31.12.2019					
Soetusmaksumus	920	0	920	3 300	4 220
Akumuleeritud kulum	-920	0	-920	-3 078	-3 998
Jääkmaksumus	0	0	0	222	222

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2019	2018
Masinad ja seadmed	0	2 689
Transpordivahendid	0	2 689
Kokku	0	2 689

Lisa 9 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2019	2018
Kasutusrenditulu	153 470	110 793
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		

	31.12.2019	31.12.2018
12 kuu jooksul	144 216	156 360
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	739 696	288 559
Kokku	739 696	288 559

Lisa 10 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Pank	250 196	70 280	179 916		6,5	EUR	2023
Pikaajalised laenud kokku	250 196	70 280	179 916				
Laenukohustised kokku	250 196	70 280	179 916				
	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Pank	318 188	67 992	250 196		6,6	EUR	27.05.2023
Pikaajalised laenud kokku	318 188	67 992	250 196				
Laenukohustised kokku	318 188	67 992	250 196				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2019	31.12.2018
Maa	488 726	488 726
Ehitised	724 378	727 804
Kokku	1 213 104	1 216 530

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

Leping kehtib kuni 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

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)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	15 501	15 501
Võlad töövõtjatele	1 927	1 927
Maksuvõlad	2 190	2 190
Muud võlad	633	633
Muud viitvõlad	633	633
Muud võlad	596 217	596 217
Kokku võlad ja ettemaksed	616 468	616 468
	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	7 569	7 569
Võlad töövõtjatele	2 807	2 807
Maksuvõlad	2 464	2 464
Muud võlad	633	633
Muud viitvõlad	633	633
Muud võlad	534 409	534 409
Kokku võlad ja ettemaksed	547 882	547 882

Muude võlgadena on kajastatud laenukohustused seotud isikutele, m.h. laenukohustus emaetvõttele 593316 eurot intressiga 0%, tähtajaga 31.12.20.

Lisa 12 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Palgavõlg	1 593	2 214
Kinnipeetud maksude viitvõlg	334	593
Kokku võlad töövõtjatele	1 927	2 807

Lisa 13 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 822 579	1 748 394
Potentsiaalne tulumaksu kohustus dividendidelt	455 645	437 099
Kokku tingimuslikud kohustised	2 278 224	2 185 493

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	223 296	170 943
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	223 296	170 943
Kokku müügitulu	223 296	170 943
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	223 296	170 943
Kokku müügitulu	223 296	170 943

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2019	2018
Energia	59 289	57 415
Elektrienergia	47 535	55 860
Soojusenergia	11 754	1 555
Maamaks	4 603	4 604
Vesi	1 223	788
Prügi	1 601	793
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	66 716	63 600

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2019	2018
Energia	1 901	2 243
Kütus	1 901	2 243
Mitmesugused bürookulud	616	269
Riiklikud ja kohalikud maksud	317	558
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	1 164
Jooksev remont	20 813	7 538
Muud	9 949	9 674
Kokku mitmesugused tegevuskulud	33 596	21 446

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2019	2018
Palgakulu	11 184	0
Sotsiaalmaksud	7 685	6 712
Juhatuse liikme tasu	11 856	20 340
Kokku tööjõukulud	30 725	27 052
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)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	10 519	3 858
Kokku intressikulud	10 519	3 858

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu antud laenudelt	27 937	26 748
Kokku muud finantstulud ja -kulud	27 937	26 748

Lisa 21 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaattevõtja nimetus	Kanpol AS
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		593 316		531 509
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		184		184
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	872 551	2 715	808 869	2 715

Laenud

2019	Antud laenud	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja						
Emaettevõtja		64 167	2 360	0	EUR	31.12.2020
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Juriidiline isik	39 085			3,5%	EUR	

2018	Antud laenud	Saadud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad				
Juriidiline isik	69 022	27 937	3,5%	EUR

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2019		2018	
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste müügid
Emaettevõtja	7 123	218 579	3 164	169 163
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	539	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2019	2018
Arvestatud tasu	12 816	20 340

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2020

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAN POLTAN	Juhatuse liige	29.06.2020

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Osaühing Kanpol Kinnisvara osanikele

Oleme üle vaadanud Osaühing Kanpol Kinnisvara raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, 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 finantsaruandluse standardiga 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 töövõttude 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 31.12.2019 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Arvo Lepik

Vandeaudiitori number 280

HLB Expertus KLF OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 241

Narva mnt 7a, Tallinn, Harju maakond, 10117

29.06.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

Osaühing Kanpol Kinnisvara (registrikood: 10644543) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ARVO LEPIK	Vandeaudiitor	29.06.2020

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 184 329
Aruandeaasta kasum (kahjum)	91 083
Kokku	2 275 412

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	223296	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