

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kompakt Maadehaldus OÜ

registrikood: 11213845

tänavanimi, maja number: Kohtu 1

linn: Kuressaare linn

postisihtnumber: 93819

maakond: Saare maakond

telefon: +372 5298859

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 5 Materiaalne põhivara	12
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Muud võlad	13
Lisa 9 Osakapital	13
Lisa 10 Müügitulu	14
Lisa 11 Muud äritulud	14
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 13 Üldhalduskulud	15
Lisa 14 Muud ärikulud	15
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 16 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

Compakt Maadehaldus OÜ põhitegevusaladeks on metsamajandus sh metsa uuendamine, metsa kasvatamine, põllumajandus, põllumajandussaaduste tootmine ja vähesel määral kinnis-ja vallasvara ost, müük, rentimine, üürimine.

Märkimist väärivamad sündmused nimetatud majandusaastal on seotud kinnistute müügi ja soetamisega. Compakt Maadehaldus sõlmis notariaalseid lepinguid järgmiste kinnistute omandamiseks:

Saaremaa, Mustjala vald, Ohtja küla, Juhani kinnistu;

Saaremaa, Lümanda vald, Austla küla, Loigu kinnistu;

Saaremaa, Lümanda vald, Karala küla, Metsa kinnistu;

Saaremaa, Lümanda vald, Austla küla, Matse kinnistu;

Saaremaa, Mustjala vald, Järise küla, Karja kinnistu;

Eesti Vabariigilt renditakse jätkuvalt erinevaid maaüksusi Saaremaal ja seda põhitegevusaladega seonduvatel eesmärkidel.

Jätkuvalt on plaan soetada põhitegevusalaga seonduvaid kinnistuid ja võimalik, et sobiva ostupakkumise puhul ka mõni kinnistu edasi müüa.

Töötajaid aruandeaastal ei olnud ning nende töötasusid ei makstud. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Compakt Maadehaldusjuhatuse on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 31.05.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on OÜ Compakt Maadehaldusjätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	105 558	93 849	2
Nõuded ja ettemaksed	277 407	631	3
Kokku käibevara	382 965	94 480	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	8 035 500	7 396 440	4
Materiaalne põhivara	40 703	52 616	5
Kokku põhivara	8 076 203	7 449 056	
Kokku varad	8 459 168	7 543 536	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	946 150	6
Võlad ja ettemaksed	432 951	1 135 268	7
Kokku lühiajalised kohustused	432 951	2 081 418	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	10 735 201	7 368 600	
Kokku pikaajalised kohustused	10 735 201	7 368 600	
Kokku kohustused	11 168 152	9 450 018	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 946 482	-490 296	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-802 502	-1 456 186	
Kokku omakapital	-2 708 984	-1 906 482	
Kokku kohustused ja omakapital	8 459 168	7 543 536	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	355 000	5 000	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-464 574	-274 155	12
Brutokasum (-kahjum)	-109 574	-269 155	
Üldhalduskulud	-26 117	-38 106	13
Muud äritulud	163 529	116 906	11
Muud ärikulud	0	-519 072	15
Äriksaum (-kahjum)	27 838	-709 427	
Finantstulud ja -kulud	-830 340	-746 759	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-802 502	-1 456 186	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-802 502	-1 456 186	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	27 838	-709 427	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	11 913	6 949	5
Muud korrigeerimised	287 038	518 982	
Kokku korrigeerimised	298 951	525 931	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-276 776	-631	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-82 310	83 219	
Laekunud intressid	104	75	
Muud rahavood äritegevusest	316 440	0	
Kokku rahavood äritegevusest	284 247	-100 833	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-59 565	5
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-926 098	-540 422	4
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-926 098	-599 987	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	970 000	723 000	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	970 000	723 000	
Kokku rahavood	328 149	22 180	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	93 849	71 669	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	11 709	22 180	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	105 558	93 849	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	-490 296	-450 296
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-1 456 186	-1 456 186
31.12.2008	40 000	-1 946 482	-1 906 482
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-802 502	-802 502
31.12.2009	40 000	-2 748 984	-2 708 984

Täpsem informatsioon osapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 9.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Compakt Maadehaldus 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel eksperdi poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum(kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on

vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Masinad ja seadmed	5

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.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Seotud osapooled

OÜ Compakt Maadehaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Arvelduskontod	105 558	93 849
Kokku raha	105 558	93 849

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	277 253	0
Ettemaksed	154	631
Kokku Nõuded ja ettemaksed	277 407	631

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		7 375 000
Ostud ja parendused		540 422
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-518 982
31.12.2008		7 396 440
Ostud ja parendused		926 098
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		29 402
Müügid		-316 440
31.12.2009		8 035 500
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-73 547	-240 535
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	355 000	0

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(kroonides)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007				
Soetusmaksumus	0	0	0	0
Ostud ja parendused	46 400	46 400	13 165	59 565
Amortisatsioonikulu	-5 413	-5 413	-1 536	-6 949
31.12.2008				
Soetusmaksumus	46 400	46 400	13 165	59 565
Akumuleeritud kulum	-5 413	-5 413	-1 536	-6 949
Jääkmaksumus	40 987	40 987	11 629	52 616
Amortisatsioonikulu	-9 280	-9 280	-2 633	-11 913
31.12.2009				
Jääkmaksumus	31 707	31 707	8 996	40 703

Lisa 6 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Muud laenukohustused	10 735 201	0	10 735 201	0
Muud laenukohustused kokku	10 735 201	0	10 735 201	0
Laenukohustused kokku	10 735 201	0	10 735 201	0
	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud laenukohustused				
Muud laenukohustused	8 314 750	946 150	7 368 600	0
Muud laenukohustused kokku	8 314 750	946 150	7 368 600	0
Laenukohustused kokku	8 314 750	946 150	7 368 600	0

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	1 935	84 245
Muud võlad	431 016	1 051 023
Kokku võlad ja ettemaksed	432 951	1 135 268

Lisa 8 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	431 016	431 016	0	0
Kokku muud võlad	431 016	431 016	0	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	1 051 023	1 051 023	0	0
Kokku muud võlad	1 051 023	1 051 023	0	0

Lisa 9 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Osakapital	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)		
40000		

Lisa 10 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	355 000	5 000
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	355 000	5 000
Kokku müügitulu	355 000	5 000
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara ost ja müük	355 000	0
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	0	5 000
Kokku müügitulu	355 000	5 000

Lisa 11 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	29 402	0
Ebasoodsamate piirkondade toetus	134 127	116 906
Kokku muud äritulud	163 529	116 906

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2009	2008
Tooraine ja materjal	0	-18 713
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-316 440	0
Maarent	-62 100	-62 100
Amortisatsioonikulu	-11 913	-6 949
Maamaks	-11 447	-12 940
Maa hoolduskulud	0	-165 495
Muud	-62 674	-7 958
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-464 574	-274 155

Lisa 13 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2009	2008
Mitmesugused bürookulud	26 117	9 137
Muud	0	28 969
Kokku üldhalduskulud	26 117	38 106

Lisa 14 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-518 982
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	-90
Kokku muud ärikulud	0	-519 072

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	104	75
Intressikulud	-830 444	-746 834
Intressikulu laenudelt	-830 444	-746 834
Kokku finantstulud ja -kulud	-830 340	-746 759

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Compakt Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Holostovi kinnisvarahaldus AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009	31.12.2008
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	1 961 016	1 838 616
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	9 205 201	7 527 157

	2009	2008
	Kulud	Kulud
Emaettevõtja	122 400	308 616
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	708 044	438 218

Aruande digitaalallkirjad

Compakt Maadehaldus OÜ (registrikood: 11213845) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	17.06.2010
MARTIN LEMBER	Juhatuse liige	29.06.2010
MARTIN LEEDO	Juhatuse liige	29.06.2010

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-1 946 482
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-802 502
Kokku	-2 748 984

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	355000	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6318168
Faks	+372 6318169
Mobiiltelefon	+372 5041376
E-posti aadress	info@kompakt.ee