

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Kompakt Maadehaldus OÜ

registrikood: 11213845

tänavanimi, maja number: Kohtu 1

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthumber: 93819

telefon: +372 5298859

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Materiaalne põhivara	11
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Muud võlad	12
Lisa 9 Osakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	13
Lisa 11 Muud äritulud	13
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 13 Üldhalduskulud	13
Lisa 14 Tööjõukulud	14
Lisa 15 Finantstulud ja -kulud	14
Lisa 16 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

Compakt Maadehaldus OÜ põhitegevusaladeks on metsamajandus sh. metsa uuendamine, metsa kasvatamine, põllumajandus, põllumajandussaaduste tootmine ning kinnisvara ost, müük, rentimine ja üürimine.

Märkimist väärivamaid tegevused on seotud uute põllumaade osakaalu suurendamisega. Tegeletakse äritegevuseks sobilike maade üürimise/ostmise ettevalmistamisega.

Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	9 610	8 311	2
Nõuded ja ettemaksed	17 720	23 720	3
Kokku käibevara	27 330	32 031	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	727 508	667 801	4
Materiaalne põhivara	317	1 079	5
Kokku põhivara	727 825	668 880	
Kokku varad	755 155	700 911	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	37 920	0	6
Võlad ja ettemaksed	114 149	161 113	7
Kokku lühiajalised kohustused	152 069	161 113	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	802 914	690 304	6
Kokku pikaajalised kohustused	802 914	690 304	
Kokku kohustused	954 983	851 417	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	9
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-153 062	-146 685	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 322	-6 377	
Kokku omakapital	-199 828	-150 506	
Kokku kohustused ja omakapital	755 155	700 911	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	0	3 600	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 839	-9 334	12
Brutokasum (-kahjum)	-5 839	-5 734	
Üldhalduskulud	-698	-457	13
Muud äritulud	36 045	66 524	11
Äri kasum (kahjum)	29 508	60 333	
Finantstulud ja -kulud	-78 830	-66 710	15
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-49 322	-6 377	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 322	-6 377	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	29 508	60 333
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	762	761
Muud korrigeerimised	-20 547	-56 013
Kokku korrigeerimised	-19 785	-55 252
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	6 000	-6 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-29	36
Laekunud intressid	3	3
Kokku rahavood äritegevusest	15 697	-880
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-39 160	-4 308
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-39 160	-4 308
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	37 920	4 200
Saadud laenude tagasimaksed	-5 113	0
Makstud intressid	-8 045	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	24 762	4 200
Kokku rahavood	1 299	-988
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8 311	9 299
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 299	-988
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	9 610	8 311

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	-146 685	-144 129
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-6 377	-6 377
31.12.2011	2 556	-153 062	-150 506
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-49 322	-49 322
31.12.2012	2 556	-202 384	-199 828

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kompakt Maadehaldus 2012. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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 õiglasel väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt 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 640 eurot. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 640 euro, 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 netto 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 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga

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

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	9 610	8 311
Kokku raha	9 610	8 311

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 720	17 720		
Ostjatelt laekumata arved	17 720	17 720		
Kokku nõuded ja ettemaksed	17 720	17 720		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	17 720	17 720		
Ostjatelt laekumata arved	17 720	17 720		
Muud nõuded	6 000	6 000		
Laenunõuded	6 000	6 000		
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 720	23 720		

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	607 480
Ostud ja parendused	4 308
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	56 013
31.12.2011	667 801
Ostud ja parendused	39 160
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	20 547
31.12.2012	727 508

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-5 839	-8 525

Kinnisvarainvesteeringute haldamisega otseselt kaasnevad kulud on kommunaal-, valve-, kindlustus-, koristus- ja hoolduskulud; samuti maamaks ja muud kinnisvarainvesteeringuga kaasnevad maksud ja tasud.

Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud kontsernisisese eksperdi poolt turutehingute võrdluse meetodil.

Lisa 5 Materiaalne põhivara

(eurodes)

				Kokku
	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2010				
Soetusmaksumus	2 966	2 966	841	3 807
Akumuleeritud kulum	-1 532	-1 532	-435	-1 967
Jääkmaksumus	1 434	1 434	406	1 840
Amortisatsioonikulu	-593	-593	-168	-761
31.12.2011				
Soetusmaksumus	2 966	2 966	841	3 807
Akumuleeritud kulum	-2 125	-2 125	-603	-2 728
Jääkmaksumus	841	841	238	1 079
Amortisatsioonikulu	-594	-594	-168	-762
31.12.2012				
Soetusmaksumus	2 966	2 966	841	3 807
Akumuleeritud kulum	-2 719	-2 719	-771	-3 490
Jääkmaksumus	247	247	70	317

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Muud laenukohustused						
Muud laenukohustused	840 834	37 920	802 914		8-10%	2014
Muud laenukohustused kokku	840 834	37 920	802 914			
Laenukohustused kokku	840 834	37 920	802 914			
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Muud laenukohustused						
Muud laenukohustused	690 304		690 304		8-10%	2014
Muud laenukohustused kokku	690 304		690 304			
Laenukohustused kokku	690 304		690 304			

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	166	166		
Muud võlad	113 983	113 983		
Intressivõlad	113 983	113 983		
Kokku võlad ja ettemaksed	114 149	114 149		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	198	198		
Muud võlad	160 915	160 915	0	0
Intressivõlad	160 915	160 915	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	161 113	161 113		

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	113 983	113 983		
Kokku muud võlad	113 983	113 983		

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	160 915	160 915	0	0
Kokku muud võlad	160 915	160 915	0	0

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2556		

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	3 600
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	3 600
Kokku müügitulu	0	3 600
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Söödakultuuri- ja heintaimakasvatus jm üheaastaste põllukultuuride kasvatus	0	3 600
Kokku müügitulu	0	3 600

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	20 547	56 013
Ebasoodsamate piirkondade toetus	15 498	10 511
Kokku muud äritulud	36 045	66 524

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2012	2011
Energia	-146	-48
Elektrienergia	-146	-48
Maarent	-3 969	-3 969
Amortisatsioonikulu	-762	-761
Maamaks	-962	-956
Muud	0	-3 600
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-5 839	-9 334

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2012	2011
Mitmesugused bürookulud	-278	-457
Muud	-420	0
Kokku üldhalduskulud	-698	-457

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

Aruandeaastal ettevõtte töötajaid ei olnud.

Lisa 15 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Intressitulud	5	3
Intressikulud	-78 835	-66 713
Intressikulu laenudelt	-78 835	-66 713
Kokku finantstulud ja -kulud	-78 830	-66 710

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustase emaettevõtja nimetus	Compakt Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustustase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Holostovi Kinnisvarhaldus AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Kohustused	Kohustused
Emaettevõtja	133 901	140 978
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	813 502	710 241

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2013

Compakt Maadehaldus OÜ (registrikood: 11213845) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	20.06.2013
MARTIN LEEDO	Juhatuse liige	26.06.2013

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-153 062
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-49 322
Kokku	-202 384
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	-202 384
Kokku	-202 384

Sidevahendid

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