

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus

registrikood: 10131720

tänava/talu nimi, Kohtu 1

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: EE3300

telefon: +372 4524357

faks: +372 4524355

e-posti aadress: info@lihtnelaen.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	6
Konsolideeritud bilanss	6
Konsolideeritud kasumiaruanne	7
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	8
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	14
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	15
Lisa 4 Varud	16
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	16
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	17
Lisa 7 Muud nõuded	17
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	18
Lisa 9 Materiaalne põhivara	19
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	20
Lisa 11 Laenukohustused	21
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	22
Lisa 13 Muud võlad	22
Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad	23
Lisa 15 Aktsiakapital	23
Lisa 16 Müügitulu	24
Lisa 17 Muud äritulud	25
Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	25
Lisa 19 Turustuskulud	26
Lisa 20 Üldhalduskulud	26
Lisa 21 Tööjõukulud	27
Lisa 22 Muud ärikulud	27
Lisa 23 Seotud osapooled	27
Lisa 24 Konsolideerimata bilanss	29
Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne	30
Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	31
Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	32
Aruande allkirjad	33
Vandeauditori aruanne	34

Tegevusaruanne

AS Holostovi Kinnisvarahaldus juhatus on koostanud konsolideeritud majandusaasta aruande. Konsolideerimisgruppi kuulub 31.12.2015 seisuga 16 ettevõtet.

Konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted tegutsevad erinevatel tegevusaladel, sellest annab ülevaate alljärgnev tabel 1 (täpsem informatsioon müügitulu kohta aruande lisades):

Ettevõtte	Tegevusala
AS Holostovi Kinnisvarahaldus	Enda- või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
OÜ Kompakt Kinnisvara OÜ Kompakt Varahaldus OÜ Varamaad Kinnisvara OÜ Aquatal	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
OÜ Kompakt Maadehaldus	Enda kinnisvara ost ja müük
OÜ Kompakt Capital OÜ Kompakt Haldus OÜ Muratsi Maja	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus Enda kinnisvara ost ja müük Enda kinnisvara ost ja müük
OÜ Tolli Vara	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
OÜ Mändjala Motell	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus
OÜ Raadio Kadi	Raadioprogrammi tootmine ja edastamine
AS WRIS	Reisibüroode tegevus
AS Väinamere Teenindus	Toitlustamine; jaemüük
OÜ Tuule Piletikeskus	Parvlaevapiletite müük
OÜ Tuulaja	Muud juriidilised toimingud

Tabel 1. Konsolideerimisgrupi ettevõtete tegevusalad

AS Holostovi Kinnisvarahaldus tegeles Kuressaare linnas asuvate kinnistute üürileandmisega ja haldamisega. Ettevõtte 2015. a. eesmärgiks oli tühjaks jäänud rendipindadele uute üürnike otsimine ning üürihindade hoidmine konkurentsivõimelisena.

OÜ Kompakt Kinnisvara põhitegevusalaks on kinnisvara arendamine, vahendamine ja haldamine. Jätkatud on olemasolevatel kinnistutel detailplaneeringu protsessidega, mis määravad ära uued hoonestuse mahud edasiseks arendustegevuseks. Majandusaastal on tehtud enamus kulutusi detailplaneeringute ja muude arhitektuursete- ja eriosade projektide väljatöötamisega ning olemasolevatel kinnistutel heakorra tagamisega. Toimus Tihase tn 17, 23 ja 25 kinnistutele kolme korterelamu ehitamise ja eelmüügilepingute sõlmimine. Alustati Peetri Keskuse projekteerimistöödega detailplaneeringuga moodustatud Küti tee 4 kinnistule.

OÜ Kompakt Varahaldus tegeles kinnisvaraobjektide üürileandmisega ja haldamisega Kuressaares ja Tallinnas. Ettevõtte eesmärgiks on jätkuvalt tagada olemasolevate hoonete säilimine (renoveerimis ja remonditööd) ja heakord ning tegeleda rendipindade vakantsuse minimaalse hoidmisega.

OÜ Varamaad Kinnisvara põhitegevuseks oli Tallinnas Kaarli pst 2 asuval kinnisvaraobjektil parkla opereerimine ja paviljonihoone välja rentimine.

OÜ Aquatal põhitegevusalad on seotud kinnisvara ostu, müügi, rendi ning arendamisega. Aquatal OÜ omab Nurkse kinnistut Rae vallas, Harjumaal. Kinnistuga seoses käib detailplaneeringu protsess, mille eesmärk on muuta kinnistu sihtotstarvet ning taotleda ehitusõigust kahe korterelamu ehituseks. Kinnistul on tehtud tegevusi heakorra hoidmiseks.

OÜ Kompakt Maadehaldus põhitegevusaladeks on metsa- ja põllumajandus sh. metsa uuendamine, metsa kasvatamine, põllumajandussaaduste tootmine ning kinnistute (sh hoonestatud kinnistud) ost, müük, rentimine ja üürimine. Aruandeaastal tehti enim kulutusi uute maade ostudega ja üürimisega seoses.

OÜ-I Muratsi Maja on mõnede projektide elluviimine peatatud, kruntide realiseerimine endiselt peatunud.

OÜ Tolli Vara rendib välja Kuressaare Kuursaali, asukohaga Kuressaare lossipargis.

OÜ Mändjala Motell rendib suveperioodil Saare maakonnas Mändjalas asuvat kämpingu kompleksi.

OÜ Raadio Kadi peamiseks tegevusaladeks on ajalehe Saarte Hääl väljaandmine ja raadiosaadete valmistamine ning edastamine ringhäälingu raadiosaatjate kaudu. Lisaks tegeleb Raadio Kadi reklaampindade müügiga parvlaevadele ja sadamatesse.

Suuremate eriprojektidena võib välja tuua 2015. aastal Saaremaa Ralli ralliraadio läbiviimise. Jätkus Saare maakonna Aasta Ettevõtte valimine, seda koostöös Saaremaa Ettevõtjate Liiduga. Koostöös Saarte Koostöö Kogu ja kohalike põllumeestega korraldati septembris Kuressaare kesklinnas meeleolukas „Lõikuspidu“ ja valiti Saare maakonna aasta põllumees. Koostöös Toidufestivaliga toimus esmakordselt Saaremaa parima koduleiva valimine. Olulisemad investeeringud olid suunatud peamiselt tarkvarasse. Ajalehel Saarte Hääl oli 2015. a. keskmiselt 22 000 lugejat ja raadio Kadi 29 000 kuulajat. Ajalehe veebiväljundil oli keskmiselt 70 000 unikaalset kasutajat kuus. Saare- ja Hiiumaa maakonnas on raadio Kadi konkurentsituks kuulatavaim kommertsraadio.

AS WRIS vahendab reisiteenuseid. Kogukäibest moodustas lennupiletite müük 56%, reisikorraldajate poolt koostatud pakettreiside müük 16% ja majutuse müük 16%.

AS-i Wris tütarettevõtte OÜ Tuule Piletikeskus tegevus on suunatud parvlaevade liikluses kasutatavates sadamates sadamasüsteemi arendamisele ja täiustamisele. Sadamate rekonstrueerimistööde käigus on arendatud pääsla- ja piletikontrollisüsteemi tehniline ja tarkvaraline lahendus. Ettevõtte on koostöös Eesti juhtivate tarkvaraettevõtetega loonud modernse sadamate infosüsteemi, mis koordineerib sõidukite reastamist sadamaalale ja kiirendab laadimisprotsessi.

Tuule Piletikeskus OÜ on arendanud piletimüügi ja –kontrollisüsteemi (e-pilet) ning sadama- ja laadimissüsteemi (e-sadam). Loodud süsteemid on arendatud koostöös parvlaevaliine opereeriva Väinamere Liinid OÜ-ga. Piletimüügi infosüsteem on tarkvara laevapiletite müügiks, mis sisaldab vajalikku kliendibaasi ning võimaldab baasjaamade ja arvelduste haldamist ning e-piletite müüki veebis www.tuulelaevad.ee ja/või mõnes teises e-keskkonnas ja kassas ning aruannete koostamist. Sadama läbipääsu infosüsteem on tarkvara ja vastav infrastruktuur piletite kontrolliks ja andmete koondamiseks sadamas, sõidukite suunamiseks sadama ootealale ja laevale.

2015. aastal jätkusid erinevad süsteemide arendustööd. Süsteemi arendused on eelkõige tingitud asjaolust, et reisijate arv on parvlaevaliinidel iga-aastaselt kasvanud, mis nõuab nii piletimüügi- kui läbipääsusüsteemi seisukohalt järjest paremaid lahendusi kvaliteedi tagamiseks.

Lisaarendused tehti Ruhnuni liini teenindamiseks, kui ka operaatori tellimusel uue Vormsi liini teenindamiseks.

Mõlematel liinidel on mõningaid sarnasid nõudeid, aga lisaks on veel konkreetsele liinile kehtivad spetsiifilised nõuded (reisijate nimekiri jms).

Suures osas on süsteemi võimalik kasutada olemasoleva süsteemi baasil.

2015. aasta suurimaks arendustööks oli uue Saksamaal avatava parvlaevaliini piletimüügi ja –kontrollisüsteemi (e-pilet) ning sadama- ja laadimissüsteemi (e-sadam) loomine. Olemasolev süsteem sai arendused, mis olid vajalikud kohapeal vastava teenuse osutamiseks. Süsteemi arendustööd uue laevaliini jaoks finantseeriti täielikult omavahenditest ja selleks projektiks kaasatud täiendavatest vahenditest.

Raamatupidamislikku arvestust on süsteemi osade kohta peetud eraldi.

AS Väinamere Teeninduse põhitegevuseks on toitlustamine ja jaekaubandus. Teenuse osutamine toimub parvlaevadel, mis peavad ühendust Virtsu ja Kuivastu, Rohuküla ja Heltermaa ning Sõru ja Triigi vahel. Ettevõtte rendib tootmis- ja kaubanduspindu parvlaevadel Regula, Saaremaa, Muhumaa, Hiiumaa ja ST Ola. 2015. a. teenindas AS Väinamere Teenindus kuuel parvlaevadel viite kauplust, kahteteist toitlustuspunkti.

Konsolideerimisgrupi ettevõtetes töötas 2015. a kokku keskmiselt 164 töötajat. Ettevõtete palgakulu (maksudeta) oli kokku 2 142 246 eurot. Juhatare ja nõukogu liikme tasu maksti kokku 3 liikmele summas 88 077 eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika.

	2015	2014
Käibe kasv	-34,98%	-0,03%
Brutokasumi määr	16,23%	17,17 %
Puhasrentaabilus	8,92%	22,96%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,87	0,59
ROA	1,81%	9,38%
ROE	3,73%	18,23%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014) / müügitulu 2014 * 100

Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100

Puhasrentaabilus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100.

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 970 645	1 229 937	2
Finantsinvesteeringud	130 000	130 000	
Nõuded ja ettemaksed	11 417 897	8 802 939	
Varud	5 966 705	2 111 316	4
Kokku käibevara	19 485 247	12 274 192	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	779 123	779 123	
Nõuded ja ettemaksed	11 356 331	13 448 677	3
Kinnisvarainvesteeringud	37 209 787	35 569 922	8
Materiaalne põhivara	127 265	191 607	9
Immateriaalne põhivara	161 096	278 358	10
Kokku põhivara	49 633 602	50 267 687	
Kokku varad	69 118 849	62 541 879	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	3 660 451	2 472 381	11
Võlad ja ettemaksed	18 661 330	18 421 663	12
Kokku lühiajalised kohustused	22 321 781	20 894 044	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	13 156 900	9 170 064	11
Võlad ja ettemaksed	116 803	281 956	12
Kokku pikaajalised kohustused	13 273 703	9 452 020	
Kokku kohustused	35 595 484	30 346 064	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 823	127 823	15
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 934 772	26 932 065	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 251 041	4 073 010	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	32 339 201	31 158 463	
Vähemususalus	1 184 164	1 037 352	
Kokku omakapital	33 523 365	32 195 815	
Kokku kohustused ja omakapital	69 118 849	62 541 879	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	17 324 311	26 643 285	16
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 513 361	-22 068 111	18
Brutokasum (-kahjum)	2 810 950	4 575 174	
Turustuskulud	-159 155	-2 015 762	19
Üldhalduskulud	-2 136 512	-2 508 369	20
Muud äritulud	574 928	6 698 143	17
Muud ärikulud	-87 479	-131 082	22
Ärikasum (kahjum)	1 002 732	6 618 104	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	666 785	-2 130 283	
Intressikulud	-911 256	-951 443	
Muud finantstulud ja -kulud	887 005	908 790	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 645 266	4 445 168	
Tulumaks	-100 000	-123 337	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 545 266	4 321 831	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 251 041	4 073 010	
Vähemusosaluse osa kasumist (kahjumist)	294 225	248 821	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 002 732	6 618 104	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	262 113	695 498	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	1 061	
Muud korrigeerimised	99 739	-5 512 298	
Kokku korrigeerimised	361 852	-4 815 739	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-345 624	-1 883 359	
Varude muutus	-3 855 389	1 634 804	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 231 695	2 839 282	
Makstud ettevõtte tulumaks	-100 266	-124 408	
Kokku rahavood äritegevusest	-4 168 390	4 268 684	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-80 509	-174 213	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	33 333	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 215 372	-282 912	
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	142 553	899 219	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	0	-5 050 000	
Antud laenud	-1 418 610	-3 651 907	
Antud laenude tagasimaksed	1 135 902	1 707 459	
Laekunud intressid	992 725	700 162	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-443 311	-5 818 859	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 604 080	3 919 442	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 055 434	-1 120 203	
Makstud intressid	-913 091	-905 414	
Makstud dividendid	-283 146	-263 986	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	5 352 409	1 629 839	
Kokku rahavood	740 708	79 664	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 229 937	1 150 273	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	740 708	79 664	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 970 645	1 229 937	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

					Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Vähemusosalus	
	Aktiivkapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)		
31.12.2013	127 823	25 565	26 996 051	1 183 082	28 332 521
Aruandeaasta kasum (kahjum)			4 073 010	54 270	4 127 280
Makstud dividendid			-63 986	-200 000	-263 986
31.12.2014	127 823	25 565	31 005 075	1 037 352	32 195 815
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 251 041	294 225	1 545 266
Emiteeritud aktsiikapital				32 056	32 056
Makstud dividendid			-83 146	-200 000	-283 146
Muud muutused omakapitalis			12 843	20 531	33 374
31.12.2015	127 823	25 565	32 185 813	1 184 164	33 523 365

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Holostovi Kinnisvarahaldus 2015. aasta konsolideeritud 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud EUR-des.

Konsolideeritud aruande koostamine

Ema- ja tütarettevõtete finantsnäitajad on grupi raamatupidamise aastaaruandes konsolideeritud rida-realt. Ema- ja tütarettevõtete vaheliste tehingute tulemusena tekkinud nõuded, kohustused, tulud, kulud ning realiseerumata kasumid ja kahjumid on elimineeritud.

Vähemusosa emaettevõtte kontrolli all olevate ettevõtete tulemus ja omakapitalis on konsolideeritud finantsaruannetes kajastatud eraldi kirjena.

2014. a konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad AS Holostovi Kinnisvarahaldus (emaettevõtte) ning tema tütarettevõtete finantsnäitajad.

Vajadusel on tütarettevõtete arvestuspõhimõtteid muudetud vastavaks grupi arvestuspõhimõtetele. Emaettevõtte konsolideerimata aruandes kajastatakse investeringuid tütarettevõtetesse soetusmaksumuses.

Tütarettevõtted konsolideeritakse alates nende omandamise kuupäevast kuni müügikuupäevani. Juhul kui tütarettevõtte müüakse aruandeperioodi jooksul, kajastatakse konsolideeritud kasumiaruandes müüdü tütarettevõtte tulusid ja kulusid kuni müügikuupäevani. Vahet müügihinna ja tütarettevõtte netovara bilansilise väärtuse vahel kontserni bilansis (kaasa arvatud firmaväärtus) müügikuupäeva seisuga kajastatakse kasumina (kahjumina) tütarettevõtte müügist.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) pankades, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber EURO-desse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütarettevõtte varad ja kohustused arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse firmaväärtusena.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Selle meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis ja omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooniga.

Omavahelised realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtte osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtte kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtte bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Erandiks on olukord, kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama sidusettevõtte kohustusi – sellisel juhul kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otsesid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad).

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Materjalid hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate toodete hinnanguline maksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdüd toodangu kuluna (real "Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste kulu").

Bioloogilised varad

Bioloogiline vara on loomne või taimne elusorganism. Käesolevas aruandes on bioloogiliste varadena kajastatud: tarbitavad ebaküpsed bioloogilised varad – pullmullikad; tootvad ebaküpsed bioloogilised varad – lehmullikad; tootvad küpsed bioloogilised varad – lehmad.

Bioloogilist vara kajastatakse bilansis ainult juhul, kui:

- (a) vara on ettevõtte poolt kontrollitav;
- (b) on tõenäoline, et ettevõtte saab vara kasutamisest tulevikus majanduslikku kasu;
- (c) vara õiglane väärtus või soetusmaksumus on usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisi varasid kajastatakse nii esmasel arvelevõtmisel kui ka järgnevatel bilansipäevadel nende õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügiikulutused, välja arvatud sellised bioloogilised varad, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav.

Bioloogilisest varast põllumajandusliku toodangu saamise või eraldamise hetkel kajastatakse põllumajanduslik toodang tema õiglases väärtuses, millest on maha arvatud hinnangulised müügiikulutused. Selliselt leitud väärtust loetakse ühtlasi põllumajandusliku toodangu soetusmaksumuseks tema edasisel kajastamisel varuna.

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 sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud" / "Muud äritulud". 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 eurost. 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 kulusse.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Ehitised ja rajatised 20-30 aastat

Tootmisseadmed 8-12 aastat

Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat

Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

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.

Immateriaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Arenguväljaminekud 5 aastat

Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara 3-5 aastat

Retseptuurid on määramata elueaga immateriaalne põhivara, millelt kulumit ei arvestata. Kõik retseptuurid toodetele on rahaliselt hinnatud ja kuuluvad kulusse kandmisele toote tootmise lõpetamisega.

Arenguväljaminekud on kulutused, mida tehakse uurimistulemuste rakendamisel uute konkreetsete toodete ja teenuste väljatöötamiseks.

Arenguväljaminekuid kapitaliseeritakse juhul kui eksisteerib kava projekti elluviimiseks ning on võimalik hinnata immateriaalsest varast tulevikus tekkivat tulu.

Uue majandusüksuse asutamisega seotud väljaminekuid, uue teadusliku või tehnilise informatsiooni kogumise eesmärgil läbi viidud uuringutega seotud kulutusi ning koolituskulusid ei kapitaliseerita.

Firmaväärtus leitakse uue majandusüksuse omandamisel ostuhinna ja ostetud netovara õiglase väärtuse vahena.

Tütarettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse konsolideeritud aruandes immateriaalse varana. Sidusettevõtete omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse investeeringu osana sidusettevõttesse.

Positiivset firmaväärtust loetakse määramata pikkusega kasuliku elueaga varaks ja sellest tulenevalt seda ei amortiseerita.

Firmaväärtuse väärtuse kontrollimiseks teostatakse igal bilansipäeval väärtuse test ning juhul kui kaetav väärtus osutub väiksemaks bilansiliselt

jääkmaksumusest, hinnatakse firmaväärtuse bilansiline maksumus alla.

Negatiivne firmaväärtus kajastatakse kohekselt kasumiaruandes tuluna.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

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.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad.

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on tekkinud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna või sõltumatute ekspertide hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta.

Tingimuslikuks kohustuseks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerimise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurus ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt

Sihtfinantseerimine

Sihtfinantseerimist kajastatakse tuluna nendes perioodides, mil leiavad aset kulud, mille kompenseerimiseks sihtfinantseerimine on mõeldud. Sihtfinantseerimine, mida saadakse eelmistel perioodidel tekkinud kulude eest või millega ei kaasne täiendavaid tulevikku suunatud tingimusi, kajastatakse tuluna perioodis, millal sihtfinantseerimine aset leidis.

Sihtfinantseerimist ei kajastata tuluna enne, kui eksisteerib piisav kindlus, et ettevõtte vastab sihtfinantseerimisega seotud tingimustele ja sihtfinantseerimine laekub. Sihtfinantseerimisega kaasnevaid võimalikke kohustusi kajastatakse aruandes eraldiste ja potentsiaalsete kohustustena.

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 ja dividenditulu 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. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Sularaha kassas	25 901	61 851
Arvelduskontod	1 944 264	1 155 639
Raha teel	480	12 447
Kokku raha	1 970 645	1 229 937

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 031 016	1 030 464	552
Ostjatelt laekumata arved	1 080 460	1 079 908	552
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-49 444	-49 444	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 731 997	2 076 836	10 655 161
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 128	5 128	
Muud nõuded	8 961 472	8 271 927	689 545
Laenunõuded	8 231 766	7 542 221	689 545
Intressinõuded	728 756	728 756	
Viitlaekumised	950	950	
Ettemaksed	44 615	33 542	11 073
Tulevaste perioodide kulud	26 499	15 426	11 073
Muud makstud ettemaksed	18 116	18 116	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 774 228	11 417 897	11 356 331

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 184 539	1 183 158	1 381
Ostjatelt laekumata arved	1 195 906	1 194 525	1 381
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-11 367	-11 367	
Nõuded seotud osapoolte vastu	12 972 626	834 463	12 138 163
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 372	1 372	
Muud nõuded	8 074 675	6 776 615	1 298 060
Laenunõuded	7 239 580	5 941 520	1 298 060
Intressinõuded	834 476	834 476	
Viitlaekumised	619	619	
Ettemaksed	18 404	7 331	11 073
Tulevaste perioodide kulud	12 968	1 895	11 073
Muud makstud ettemaksed	5 436	5 436	
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 251 616	8 802 939	13 448 677

Lisa 4 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	5 920 789	2 049 374
Müügiks ostetud kaubad	45 916	61 942
Kokku varud	5 966 705	2 111 316

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		136 954		137 312
Käibemaks		113 554		344 615
Üksikisiku tulumaks		32 415		27 816
Sotsiaalmaks		64 151		62 353
Kohustuslik kogumispension		3 241		2 599
Töötuskindlustusmaksed		4 475		4 670
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad		56		33
Ettemaksukonto jääk	5 128		1 372	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 128	354 846	1 372	579 398

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11055990	Compakt Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	100	100
11213845	Compakt Maadehaldus OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	100	100
11715771	Compakt Capital OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	100	100
11715593	Compakt Haldus OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	100	100
10654642	Compakt Varahaldus OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	100	100
11329192	Aquatal OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	100	100
11040066	Varamaad Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	67	67
10659674	Mändjala Motell OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	100	100
10968381	Tolli Vara OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	75	75
10892927	Muratsi Maja OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	33.40	27
10623140	Väinamere Teenindus AS	Eesti	Toitlustamine, jaemüük	50	50
10357499	Raadio Kadi OÜ	Eesti	Raadioringhääling; reklaami vahendamine meedias	98.34	98.34
10280259	Wris AS	Eesti	Reisibüroode tegevus	95.40	95.40
10421323	Tuule Piletikeskus OÜ	Eesti	Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete rentimine	95.40	95.40
11394120	Tuulaja	Eesti	Muud juriidilised toimingud	100	100

Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	8 231 766	7 542 221	689 545
Intressinõuded	728 756	728 756	
Viitlaekumised	950	950	
Kokku muud nõuded	8 961 472	8 271 927	689 545
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	7 239 580	5 941 520	1 298 060
Intressinõuded	834 476	834 476	
Viitlaekumised	619	619	
Kokku muud nõuded	8 074 675	6 776 615	1 298 060

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2013		
Soetusmaksumus	78 739	78 739
Akumuleeritud kulum	-10 662	-10 662
Jääkmaksumus	68 077	68 077
Amortisatsioonikulu	-1 767	-1 767
Lisandumised äriühenduste kaudu	-66 310	-66 310
31.12.2014		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	27 540 256
Ostud ja parendused	1 295 109
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	6 576 546
Müügid	-1 260 000
Lisandumised äriühenduste kaudu	-633 286
Ümberklassifitseerimised	2 051 297
31.12.2014	35 569 922
Ostud ja parendused	1 215 372
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	537 162
Müügid	-142 553
Ümberklassifitseerimised	29 884
31.12.2015	37 209 787

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 186 330	1 139 415
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-533 810	-529 806

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	3 254 695	2 966 015	4 745 919	628 601	11 595 230
Akumuleeritud kulum		-496 421	-3 194 202	-467 255	-4 157 878
Jääkmaksumus	3 254 695	2 469 594	1 551 717	161 346	7 437 352
Ostud ja parendused			109 746	5 892	115 638
Lisandumised äriühenduste kaudu	-3 254 695	-2 401 555	-1 058 894	-66 093	-6 781 237
Amortisatsioonikulu		-68 010	-422 817	-54 925	-545 752
Müügid			-34 394		-34 394
31.12.2014					
Soetusmaksumus	0	6 895	346 505	373 806	727 206
Akumuleeritud kulum	0	-6 866	-201 147	-327 586	-535 599
Jääkmaksumus	0	29	145 358	46 220	191 607
Ostud ja parendused			20 103	6 562	26 665
Amortisatsioonikulu		-29	-51 168	-39 810	-91 007
31.12.2015					
Soetusmaksumus		6 895	347 011	377 752	731 658
Akumuleeritud kulum		-6 895	-232 718	-364 780	-604 393
Jääkmaksumus		0	114 293	12 972	127 265

Müüdnud materiaalne põhivara müügihinna

	2015	2014
Masinad ja seadmed	0	33 333
Transpordivahendid	0	33 333
Kokku	0	33 333

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Arenguväljaminekud	Arvutitarkvara	Kontsessioonid, patendid, litsentsid, kaubamärgid	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2013					
Soetusmaksumus	17 463	241 867	1 300	854 579	1 115 209
Akumuleeritud kulum	-4 414	-183 097	-735	-278 392	-466 638
Jääkmaksumus	13 049	58 770	565	576 187	648 571
Ostud ja parendused	13 150	1 573		48 985	63 708
Lisandumised äriühenduste kaudu		-31 693		-254 249	-285 942
Amortisatsioonikulu	-9 770	-13 753	-262	-124 194	-147 979
31.12.2014					
Soetusmaksumus	30 613	167 879	1 300	641 981	841 773
Akumuleeritud kulum	-14 184	-152 982	-997	-395 252	-563 415
Jääkmaksumus	16 429	14 897	303	246 729	278 358
Ostud ja parendused	5 424	670		47 750	53 844
Amortisatsioonikulu	-11 543	-4 201	-260	-145 807	-161 811
Allahindlused väärtuse languse tõttu				-9 295	-9 295
31.12.2015					
Soetusmaksumus	30 757	167 529	1 040	680 436	879 762
Akumuleeritud kulum	-20 447	-156 163	-997	-541 059	-718 666
Jääkmaksumus	10 310	11 366	43	139 377	161 096

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	870 000	870 000			2-6%	EUR	2016
Lühiajalised laenud	1 400 101	1 400 101			2-6%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	2 270 101	2 270 101					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	13 795 132	639 157	12 230 384	925 591	2-6%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	13 795 132	639 157	12 230 384	925 591			
Kapitalirendikohustused kokku	3 075	2 150	925				
Muud laenukohustused							
Muud laenud	749 043	749 043			2-14%	EUR	2016
Muud laenukohustused kokku	749 043	749 043					
Laenukohustused kokku	16 817 351	3 660 451	12 231 309	925 591			
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Arvelduskrediit	870 000	870 000			2-6%	EUR	31.08.2015
Lühiajalised laenud kokku	870 000	870 000					
Pikaajalised laenud							
Pangalaen	9 461 612	512 002	8 949 610		2-6%	EUR	31.08.2018
Pangalaen	220 454	0	220 454		2-6%	EUR	20.10.2017
Pikaajalised laenud kokku	9 682 066	512 002	9 170 064				
Muud laenukohustused							
Muud laenud	1 090 379	1 090 379	0		2-14%	EUR	2015
Muud laenukohustused kokku	1 090 379	1 090 379					
Laenukohustused kokku	11 642 445	2 472 381	9 170 064				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2015	31.12.2014
Maa	9 615 000	9 450 000
Ehitised	15 799 204	14 738 003
Muud varad	2 313 036	2 001 990
Kokku	27 727 240	26 189 993

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	2 224 123	2 224 123		
Võlad töövõtjatele	334 355	334 355		
Maksuvõlad	354 846	354 846		
Muud võlad	369 712	369 712		
Intressivõlad	148 856	148 856		
Muud viitvõlad	220 856	220 856		
Saadud ettemaksed	1 243 356	1 243 356		
Muud lühi- ja pikaajlised võlad	14 251 741	14 134 938	113 224	3 579
Kokku võlad ja ettemaksed	18 778 133	18 661 330	113 224	3 579

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	1 961 739	1 961 739		
Võlad töövõtjatele	255 028	255 028		
Maksuvõlad	579 398	579 398		
Muud võlad	743 596	743 596		
Intressivõlad	150 691	150 691		
Muud viitvõlad	592 905	592 905		
Saadud ettemaksed	470 925	470 925		
Muud lühi- ja pikaajlised võlad	14 692 933	14 410 977	278 377	3 579
Kokku võlad ja ettemaksed	18 703 619	18 421 663	278 377	3 579

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Intressivõlad	148 856	148 856
Muud viitvõlad	220 856	220 856
Kokku muud võlad	369 712	369 712

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Intressivõlad	150 691	150 691
Muud viitvõlad	592 905	592 905
Kokku muud võlad	743 596	743 596

Lisa 14 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	25 748 650	24 811 331
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	6 437 163	6 202 833
Kokku tingimuslikud kohustused	32 185 813	31 014 164

AS Holostovi Kinnisvarahaldus konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted on andnud seisuga bilansipäeva seisuga garantiisid alljärgnevalt:

Konsolideerimisgrupi ettevõtetele:

Garant: AS Holostov Kinnisvarahaldus
AS Wris 0,4 milj eurot.

Kõrgema juhtkonnaga seotud ettevõtetele:

Garant: AS Holostov Kinnisvarahaldus
AS Sarbuss 1,973 milj eurot.
OÜ Saaremaa Lihatööstus 3,3 milj eurot;

Ettevõtete juhtkondade hinnangul ei kaasne ettevõtete poolt tagatud kolmandate osapoolte laenudega tõenäoliselt kulutusi, kuna kolmandad osapooled suudavad ise oma kohustusi täita.

Lisa 15 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Aktsiakapital	127 823	127 823
Aktsiate arv (tk)	100	100
Aktsiate nimiväärtus	1 278	1 278

Lisa 16 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 247 441	26 436 887
Saksamaa	76 870	0
Soome	0	74 860
Läti	0	907
Leedu	0	80 668
Poola	0	13 158
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	17 324 311	26 606 480
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Venemaa	0	36 805
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	0	36 805
Kokku müügitulu	17 324 311	26 643 285
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Liha- ja linnulihatoodete tootmine	0	17 314 160
Lehma toorpiima tootmine	0	638 234
Liha töötlemine ja säilitamine	0	40 255
Segapõllumajandus	0	37 917
Toitlustamine	2 312 245	2 182 165
Reisibüroode tegevus	11 189 762	1 853 396
Kaupade jaemüük	644 671	748 736
Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 378 363	1 364 792
Enda kinnisvara müük	105 000	1 097 766
Raadioprogrammide tootmine ja edastamine	23 091	4 263
Reklaami vahendamine meedias, reklaampindade üüritulu	427 692	414 433
Ajalehtede kirjastamine	251 430	314 063
Tööjõu- ja inventari rent	259 912	91 900
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	487 565	380 100
Muud	244 580	161 105
Kokku müügitulu	17 324 311	26 643 285

Lisa 17 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	6 906
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	537 162	6 576 546
Tulu sihtfinantseerimisest	17 398	19 272
Trahvid, viivised ja hüvitised	15 305	11 920
Muud	5 063	83 499
Kokku muud äritulud	574 928	6 698 143

Lisa 18 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	-1 159 276	-12 638 660
Energia	-257 063	-786 005
Elektrienergia	-207 112	-492 457
Soojusenergia	-37 950	-35 440
Kütus	-12 001	-258 108
Transpordikulud	-12 708	-156 315
Maarent	-4 927	-3 969
Üür ja rent	-102 531	-333 177
Mitmesugused bürookulud	-737	-38 755
Uurimis- ja arengukulud	-1 160	-65 969
Lähetuskulud	-408	-4 941
Koolituskulud	0	-1 138
Riiklikud ja kohalikud maksud	-51 234	-73 926
Tööjõukulud	-1 400 698	-4 324 205
Amortisatsioonikulu	-203 827	-571 601
Ostetud teenused	-568 421	-887 796
Edasimüüdud reisiteenuste ostukulu	-10 251 035	-1 121 727
Muud	-499 336	-1 059 927
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-14 513 361	-22 068 111

Lisa 19 Turustuskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	0	-40 971
Energia	0	-18 463
Elektrienergia	0	-583
Soojusenergia	0	-857
Kütus	0	-17 023
Transpordikulud	0	-726 023
Mitmesugused bürookulud	0	-34 017
Lähetuskulud	0	-3 415
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-122
Tööjõukulud	-45 421	-479 566
Amortisatsioonikulu	0	-32 424
Reklaamikulu	-102 910	-293 000
Muud	-10 824	-387 761
Kokku turustuskulud	-159 155	-2 015 762

Lisa 20 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-134 715	-143 006
Energia	-7 373	-28 085
Elektrienergia	-4 527	-22 284
Soojusenergia	-2 846	-3 395
Kütus	0	-2 406
Transpordikulud	1 305	-10 452
Mitmesugused bürookulud	-184 256	-196 757
Lähetuskulud	-41 214	-17 454
Koolituskulud	-5 208	-4 590
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-25 112
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-68 073	-60 319
Tööjõukulud	-1 404 166	-1 449 831
Amortisatsioonikulu	-48 991	-91 473
Muud	-136 792	-164 460
Ostetud teenused	-107 029	-316 830
Kokku üldhalduskulud	-2 136 512	-2 508 369

Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	-2 142 246	-4 680 239
Sotsiaalmaksud	-708 039	-1 573 363
Kokku tööjõukulud	-2 850 285	-6 253 602
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	164	405

Lisa 22 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Kahjum materiaalse põhivara müügist	0	-930
Kahjum valuutakursi muutustest	-4 400	-1 658
Trahvid, viivised ja hüvitised	-6 842	-7 083
Muud	-76 237	-121 411
Kokku muud ärikulud	-87 479	-131 082

Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	2 782 300	6 921 604	2 193 976	7 250 047
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 796 791	6 565 784	10 666 211	6 655 604
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			0	0

2015	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	101		372 316	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 530	298 208	103 000	592 000
2014	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Sidusettevõtjad	844			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	61 101	8 293 226	278 689	5 700

AS-is Swedbank kuuluvad AS Holostovi Kinnisvara kontsernikonto koosseisu AS Saaremaa Laevakompanii, OÜ Väinamere Liinid, AS Saare Ere, OÜ Raadio Kadi, OÜ Mändjala Motell, OÜ Saare Rendivara, OÜ Kompakt Kinnisvara, OÜ Narva-Line, Muratsi Maja OÜ, Sarbuss OÜ ja Oma Saar TÜ arvelduskontod. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt. AS Holostovi Kinnisvarahaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

sidusettevõtteid
juhatuse liikmetega ja omanikega seotud ettevõtted

Lisa 24 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	22 580	7 960
Finantsinvesteeringud	130 000	130 000
Nõuded ja ettemaksed	21 419 180	17 938 993
Kokku käibevara	21 571 760	18 076 953
Põhivara		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 117 116	4 586 137
Nõuded ja ettemaksed	17 085 923	18 364 711
Kinnisvarainvesteeringud	9 254 748	9 193 124
Materiaalne põhivara	5 996	8 206
Immateriaalne põhivara	0	241
Kokku põhivara	31 463 783	32 152 419
Kokku varad	53 035 543	50 229 372
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	2 890 837	1 382 002
Võlad ja ettemaksed	14 874 958	14 873 027
Kokku lühiajalised kohustused	17 765 795	16 255 029
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	8 230 637	8 949 610
Võlad ja ettemaksed	3 579	3 579
Kokku pikaajalised kohustused	8 234 216	8 953 189
Kokku kohustused	26 000 011	25 208 218
Omakapital		
Aktsiakapital nimiväärtuses	127 823	127 823
Kohustuslik reservkapital	25 565	25 565
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 784 620	21 983 576
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 097 524	2 884 190
Kokku omakapital	27 035 532	25 021 154
Kokku kohustused ja omakapital	53 035 543	50 229 372

Lisa 25 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	691 879	707 708
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-256 723	-290 590
Brutokasum (-kahjum)	435 156	417 118
Üldhalduskulud	-501 961	-503 107
Muud äritulud	74 464	202 687
Muud ärikulud	-1 133	-1 155
Kokku äriksam (-kahjum)	6 526	115 543
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	866 785	1 499 533
Intressikulud	-812 943	-730 879
Muud finantstulud ja -kulud	2 037 156	2 017 001
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 097 524	2 901 198
Tulumaks	0	-17 008
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 097 524	2 884 190

Lisa 26 Konsolideerimata rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 526	115 543
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	2 451	12 150
Muud korrigeerimised	-61 624	-190 770
Kokku korrigeerimised	-59 173	-178 620
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 995 276	-2 945 747
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-1 134 633	5 603 044
Makstud intressid	-815 679	-709 277
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-18 079
Kokku rahavood äritegevusest	-3 998 235	1 866 864
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 858
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-3 748
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-564 112	0
Laekunud tütarettevõtjate müügist	666 785	0
Tasutud sidusettevõtjate soetamisel	0	-5 050 000
Antud laenud	-1 418 610	-3 048 892
Antud laenude tagasimaksed	1 135 902	1 706 057
Laekunud intressid	2 146 874	1 814 155
Laekunud dividendid	200 000	200 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	2 166 839	-4 384 286
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	2 877 700	3 277 031
Saadud laenude tagasimaksed	-948 538	-702 092
Makstud dividendid	-83 146	-63 986
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 846 016	2 510 953
Kokku rahavood	14 620	-6 469
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	7 960	14 429
Raha ja raha ekvivalentide muutus	14 620	-6 469
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	22 580	7 960

Lisa 27 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	127 823	25 565	22 047 562	22 200 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 884 190	2 884 190
Makstud dividendid			-63 986	-63 986
31.12.2014	127 823	25 565	24 867 766	25 021 154
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 807 012
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				10 994 455
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2014				32 208 597
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 097 524	2 097 524
Makstud dividendid			-83 146	-83 146
31.12.2015	127 823	25 565	26 882 144	27 035 532
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-4 337 991
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				10 838 925
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015				33 536 466

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2016

aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10131720) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VJATŠESLAV LEEDO	Juhatuse liige	06.09.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus aktsionäridele

Oleme auditeerinud aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus raamatupidamise konsolideeritud aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 6 kuni 32, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitikate asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise konsolideeritud aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus finantsseisundit seisuga 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeaudiitori number 467

Capella Consulting OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 267

Rannamõisa tee 4, Tallinn

07.09.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

aktsiaselts Holostovi Kinnisvarahaldus (registrikood: 10131720) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	07.09.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	30 934 772
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 251 041
Kokku	32 185 813
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 185 813
Kokku	32 185 813

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	473965	68.50%	Jah
Muu inimressursiga varustamine	78301	178800	25.84%	Ei
Intellektuaalomandi ja sarnaste toodete (v.a autoriõigusega tööd) rentimine	77401	39114	5.65%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 4524357
Faks	+372 4524355
E-posti aadress	info@lihtnelaen.ee