

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kompakt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11055990

tänavanimi, maja number: Narva mnt 7D, A-korpus

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10117

maakond: Harju maakond

telefon: 6696715

e-posti aadress: info@kompakt.ee

veebilehe aadress: www.kompakt.ee

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 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Muud nõuded	13
Lisa 7 Varud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Materiaalne põhivara	15
Lisa 10 Immateriaalne põhivara	16
Lisa 11 Laenukohustused	16
Lisa 12 Võlad ja ettemaksed	17
Lisa 13 Muud võlad	17
Lisa 14 Osakapital	18
Lisa 15 Müügitulu	18
Lisa 16 Muud äritulud	18
Lisa 17 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	19
Lisa 18 Turustuskulud	19
Lisa 19 Üldhalduskulud	19
Lisa 20 Tööjõukulud	19
Lisa 21 Muud ärikulud	20
Lisa 22 Finantstulud ja -kulud	20
Lisa 23 Seotud osapooled	20

Tegevusaruanne

Compakt Kinnisvara OÜ põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, -vahendamine ja vähemal määral ka –haldamine ning seda enamjaolt Tallinnas ning Harjumaal.

Seoses majanduse järsu jähinemisega on kiirelt kahanenud ka ostud-müügid ning vahendustegevus.

Jätkatud on olemasolevatel kinnistutel detailplaneerimise protsessidega, mis määraksid ära uued hoonestuse mahud edasiseks arendustegevuseks. Majandusaastal on tehtud enamus kulutusi detailplaneeringute ja muude arhitektuursete- ja eriosade projektide välja töötamisega ning olemasolevatel kinnistutel heakorra tagamisega. Osteti Eesti Vabariigi poolt enampakkumise korras müüdud kinnistu aadressil Kaarli pst 4a, Tallinn, Harjumaa.

Jätkuvalt on plaan arendustegevuseks sobilikke kinnistuid soetada ja sobiva ostupakkumise puhul mõne kinnistu ka müüa.

Aruandeaastal oli keskmine töötajate arv 4 ning nende töötasu üldsumma koos maksudega oli 1 303 495 krooni. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

OÜ Compakt Kinnisvarajuhatus 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 ilmnescid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 05.06.2010 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 Kinnisvarajätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss (kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	1 614 060	542 704	2
Varud	28 749 567	27 974 571	7
Kokku käibevara	30 363 627	28 517 275	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	85 000	0	4
Nõuded ja ettemaksed	1 530 000	1 530 000	2
Kinnisvarainvesteeringud	137 090 000	99 951 000	8
Materiaalne põhivara	22 818	201 032	9
Immateriaalne põhivara	0	2 267	10
Kokku põhivara	138 727 818	101 684 299	
Kokku varad	169 091 445	130 201 574	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	2 358 365	23 583 680	11
Võlad ja ettemaksed	97 162 352	78 341 611	12
Kokku lühiajalised kohustused	99 520 717	101 925 291	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	20 439 192	0	11
Võlad ja ettemaksed	4 000 000	4 000 000	13
Kokku pikaajalised kohustused	24 439 192	4 000 000	
Kokku kohustused	123 959 909	105 925 291	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	14
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 236 283	34 530 183	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 855 253	-10 293 900	
Kokku omakapital	45 131 536	24 276 283	
Kokku kohustused ja omakapital	169 091 445	130 201 574	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 428 742	20 338 910	15
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-939 006	-17 681 893	17
Brutokasum (-kahjum)	489 736	2 657 017	
Turustuskulud	-103 886	-806 491	18
Üldhalduskulud	-2 923 337	-2 822 611	19
Muud äritulud	32 934 437	2 253	16
Muud ärikulud	-44 277	-2 616 250	21
Ärikasum (-kahjum)	30 352 673	-3 586 082	
Finantstulud ja -kulud	-9 497 420	-6 707 818	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	20 855 253	-10 293 900	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 855 253	-10 293 900	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	30 352 673	-3 586 082	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	39 199	107 334	9,10
Kasum (kahjum) põhivara müügist	41 282	0	
Muud korrigeerimised	-32 637 460	2 603 716	
Kokku korrigeerimised	-32 556 979	2 711 050	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-24 956	3 399 016	
Varude muutus	-774 996	9 225 904	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	18 921 717	9 366 226	
Makstud intressid	-9 744 796	-6 311 159	
Kokku rahavood äritegevusest	6 172 663	14 804 955	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	100 000	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-4 750 724	-862 716	8
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	224 184	0	
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-85 000	0	5
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-25 000	0	
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	50 000	0	
Antud laenud	-900 000	0	6
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-5 386 540	-862 716	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	7 924 952	
Saadud laenude tagasimaksed	-786 123	-21 867 191	11
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-786 123	-13 942 239	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	40 000	34 530 183	34 570 183
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		-10 293 900	-10 293 900
31.12.2008	40 000	24 236 283	24 276 283
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		20 855 253	20 855 253
31.12.2009	40 000	45 091 536	45 131 536

Täpsem informatsioon osapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 14.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Compakt Kinnisvara 2009. 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 arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

OÜ Compakt Kinnisvara ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 100% tema osakapitalist kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele, mis koostab ja avalikustab konsolideerimisgrupi auditeeritud majandusaasta aruande. Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostab AS Holostovi Kinnisvarahaldus, mis on registrisse kantud asukohaga Kohtu 1, 93819 Kuressaare.

Raha

Pangakontodel olevate (EEK) rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad Holostovi Kinnisvarahaldus AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja on Holostovi Kinnisvarahaldus AS, kelle poolt kehtestatud limiitide piires saavad kontsernikonto osapooled kasutada arvelduskrediiti kontsernikontolt, juhul kui seal on olemas vabad vahendid. Sellest tulenevalt saab iga osapool kasutada oma arvelduskonto vahendeid ainult siis, kui kontsernikonto jääk seda võimaldab. Kontsernikonto liikmete bilanssides kajastatakse raha arvelduskontol nõudena emaettevõtte teise tütar-ettevõtte, kui konto haldaja, vastu. Kontsernikonto krediidi kasutamist aga kohustusena emaettevõtte teise tütar-ettevõtte ees.

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 mittenonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar-ettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapi-talis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), oman-damisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus.

Varud

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

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvestamisel kasutatakse individuaalse hindamise meetodit s.t. kinnistud ja vallasvarana käsitletavad korterid, mille soetusmaksumus kalkuleeritakse ja kirjendatakse kuluks iga objekti kohta eraldi. Laenukasutuse kulud kapitaliseeritakse varude soetusmaksumusse ehitise valmimiseni. Kinnistute ja vallasvarana käsitletavate korterite laenukasutuse kulud arvestatakse soetusmaksumuse hulka kuni kasutusloa väljastamiseni. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või netorealiseerimismaksumus. Varude allahindlusi nende neto realiseerimismaksumusele kajastatakse allahindluse tegemise perioodil müüdü toodangu kuluna.

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. Samuti loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke kasutamiseesmäärke. 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 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 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 10000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu inventar	3

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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

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 (kuni 31. detsember 2009 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31.12.2008 kehtis maksumäär 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.

Seotud osapooled

OÜ Compakt Kinnisvara 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 suurust 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 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	34 906	100 993
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	39 638	35 171
Muud nõuded	3 069 516	1 838 616
Ettemaksed	0	97 924
Kokku Nõuded ja ettemaksed	3 144 060	2 072 704

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		4 256		2 194
Käibemaks		423 467		233 282
Üksikisiku tulumaks		15 133		15 380
Sotsiaalmaks		33 438		30 210
Kohustuslik kogumispension		0		622
Töötuskindlustusmaksed		3 405		720
Maamaks		2 237		0
Ettemaksukonto jääk	39 638		35 171	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	39 638	481 936	35 171	282 408

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2009
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	85 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	85 000

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2008	31.12.2009
Compakt Maadehaldus OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	100	100
Develas OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	0	100
Compakt Capital OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2008	Omandamine	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2009
Compakt Maadehaldus OÜ	0	0	0	0
Develas OÜ	0	45 000	0	45 000
Compakt Capital OÜ	0	40 000	0	40 000

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Develas OÜ	100	15.09.2009	45 000
Compakt Capital OÜ	100	16.09.2009	40 000

Lisa 6 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	2 430 000	900 000	1 530 000	0
Intressinõuded	455 016	455 016	0	0
Muud nõuded	184 500	184 500	0	0
Kokku muud nõuded	3 069 516	1 539 516	1 530 000	0

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	1 530 000	0	1 530 000	0
Intressinõuded	308 616	308 616	0	0
Kokku muud nõuded	1 838 616	308 616	1 530 000	0

Lisa 7 Varud

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Lõpetamata toodang	6 158 287	5 800 000
Valmistoodang	22 591 280	22 174 571
Kokku varud	28 749 567	27 974 571

Varude real „Lõpetamat toodang” kajastub arendusprojekt.

Varude real „Valmistoodang” kajastub korterelamu müümata korterite soetusmaksumus.

Kuna korterite netorealiseerimismaksumus ei ületa nende soetusmaksumust, ei pidanud juhatus vajalikuks allahindlust teha.

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod

31.12.2007	107 492 000	
Ostud ja parendused	862 716	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-2 603 716	
Ümberklassifitseerimised	-5 800 000	
31.12.2008	99 951 000	
Ostud ja parendused	4 750 724	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	32 538 073	
Müügid	-149 797	
31.12.2009	137 090 000	
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	869 033	55 000
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	155 776	210 542
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	224 184	0

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

Kinnisvarainvesteeringud on hinnatud ettevõttesisese eksperdi poolt turutehingute võrdluse meetodil ja residuaalmeetodil.

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2007		
Soetusmaksumus	425 220	425 220
Akumuleeritud kulum	-138 614	-138 614
Jääkmaksumus	286 606	286 606
Amortisatsioonikulu	-85 574	-85 574
31.12.2008		
Soetusmaksumus	425 220	425 220
Akumuleeritud kulum	-224 188	-224 188
Jääkmaksumus	201 032	201 032
Amortisatsioonikulu	-36 932	-36 932
Müügid	-141 282	-141 282
31.12.2009		
Soetusmaksumus	127 483	127 483
Akumuleeritud kulum	-104 665	-104 665
Jääkmaksumus	22 818	22 818

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(kroonides)

	Muu immateriaalne põhivara	Kokku
31.12.2007		
Soetusmaksumus	60 400	60 400
Akumuleeritud kulum	-36 373	-36 373
Jääkmaksumus	24 027	24 027
Amortisatsioonikulu	-21 760	-21 760
31.12.2008		
Soetusmaksumus	60 400	60 400
Akumuleeritud kulum	-58 133	-58 133
Jääkmaksumus	2 267	2 267
Amortisatsioonikulu	-2 267	-2 267
31.12.2009		
Soetusmaksumus	60 400	60 400
Akumuleeritud kulum	-60 400	-60 400
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 11 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Pangalaenud	22 797 557	2 358 365	20 439 192	0
Pikaajalised laenud kokku	22 797 557	2 358 365	20 439 192	0
Laenukohustused kokku	22 797 557	2 358 365	20 439 192	0
	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Pangalaenud	23 583 680	23 583 680	0	0
Lühiajalised laenud kokku	23 583 680	23 583 680	0	0
Laenukohustused kokku	23 583 680	23 583 680	0	0

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Muud varad	Kokku
31.12.2009	40 491 282	40 491 282
31.12.2008		

Ettevõtte laenukohustused on kajastatud eesti kroonides, pangalaenu alusvaluutaks on euro. Tagasimakse tähtaeg 11.02.2011 ja intressimäär seisuga 31.12.2009 4,992%

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	248 336	100 384
Võlad töövõtjatele	108 965	108 701
Maksuvõlad	481 936	282 408
Muud võlad	96 258 600	77 638 254
Saadud ettemaksed	64 515	211 864
Kokku võlad ja ettemaksed	97 162 352	78 341 611

Lisa 13 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	308 404	308 404	0	0
Muud viitvõlad	4 000 000	0	4 000 000	0
Muud võlad	95 950 196	95 950 196	0	0
Kokku muud võlad	100 258 600	96 258 600	4 000 000	0

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	396 796	396 796	0	0
Muud viitvõlad	4 000 000	0	4 000 000	0
Muud võlad	77 241 458	77 241 458	0	0
Kokku muud võlad	81 638 254	77 638 254	4 000 000	0

Lisa 14 Osakapital

(kroonides)

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

Lisa 15 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 428 742	20 338 910
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 428 742	20 338 910
Kokku müügitulu	1 428 742	20 338 910
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	1 062 380	55 000
Enda kinnisvara ost ja müük	224 184	19 938 136
Kinnisvarabüroode tegevus	142 178	345 774
Kokku müügitulu	1 428 742	20 338 910

Lisa 16 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	32 538 073	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	396 364	0
Muud	0	2 253
Kokku muud äritulud	32 934 437	2 253

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (kroonides)

	2009	2008
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-149 797	-17 085 241
Tööjõukulud	-41 313	-13 844
Muud	-747 896	-582 808
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-939 006	-17 681 893

Lisa 18 Turustuskulud (kroonides)

	2009	2008
Reklaamikulud	-49 536	-400 220
Muud	-54 350	-406 271
Kokku turustuskulud	-103 886	-806 491

Lisa 19 Üldhalduskulud (kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	-376 462	-460 972
Transpordikulud	-14 012	-16 551
Mitmesugused bürookulud	-146 012	-196 825
Lähetuskulud	0	-1 597
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	-35 351
Tööjõukulud	-1 262 182	-1 248 577
Amortisatsioonikulu	-39 199	-107 335
Muud	-1 085 470	-755 403
Kokku üldhalduskulud	-2 923 337	-2 822 611

Lisa 20 Tööjõukulud (kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	972 998	-947 052
Sotsiaalmaksud	330 497	-315 368
Kokku tööjõukulud	1 303 495	-1 262 420

Lisa 21 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum materiaalse põhivara müügist	-41 282	0
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-2 603 716
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2 995	-5 739
Muud	0	-6 795
Kokku muud ärikulud	-44 277	-2 616 250

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	25 000	0
Intressitulud	146 400	308 616
Intressikulud	-9 666 071	-7 000 712
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 749	-15 722
Kokku finantstulud ja -kulud	-9 497 420	-6 707 818

Lisa 23 Seotud osapooled

(kroonides)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	95 950 196	0	77 241 458
Tütarettevõtjad	1 961 016	0	1 838 616	0

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Emaettevõtja	106 178	8 375 708	129 820	5 192 780
Tütarettevõtjad	122 400	0	308 616	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	45 000	93 140	0

Aruande digitaalallkirjad

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 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

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 236 283
Aruandeaasta kasum (kahjum)	20 855 253
Kokku	45 091 536

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1062380	74.36%	Jah
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	224184	15.69%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	142178	9.95%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6030750
Faks	+372 6030752
E-posti aadress	info@kompakt.ee