

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Kompakt Maadehaldus OÜ

registrikood: 11213845

tänava/talu nimi, Kohtu 1

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

maakond: Saare maakond

postisihthnumber: 93819

telefon: +372 89790, +372 6318168

faks: +372 6318169

e-posti aadress: info@kompakt.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 5 Laenukohustused	11
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 7 Muud võlad	12
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Muud äritulud	12
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	13
Lisa 11 Üldhalduskulud	13
Lisa 12 Tööjõukulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Compakt Maadehaldus OÜ 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.

Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Varad		
Käibevara		
Raha	343	6 834
Nõuded ja ettemaksed	16 228	31 220
Kokku käibevara	16 571	38 054
Põhivara		
Kinnisvarainvesteeringud	3 079 126	2 294 053
Kokku põhivara	3 079 126	2 294 053
Kokku varad	3 095 697	2 332 107
Kohustused ja omakapital		
Kohustused		
Lühiajalised kohustused		
Laenukohustused	90 919	364 717
Võlad ja ettemaksed	398 173	1 215 362
Kokku lühiajalised kohustused	489 092	1 580 079
Pikaajalised kohustused		
Laenukohustused	2 696 373	802 914
Kokku pikaajalised kohustused	2 696 373	802 914
Kokku kohustused	3 185 465	2 382 993
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-53 442	-277 994
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 882	224 552
Kokku omakapital	-89 768	-50 886
Kokku kohustused ja omakapital	3 095 697	2 332 107

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu	37 693	3 902
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 301	-6 173
Brutokasum (-kahjum)	16 392	-2 271
Üldhalduskulud	-8 950	-8 348
Muud äritulud	117 484	328 952
Muud ärikulud	-28 053	0
Ärikasum (kahjum)	96 873	318 333
Intressikulud	-135 755	-93 781
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-38 882	224 552
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 882	224 552

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	96 873	318 333
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-100 086	-310 144
Kokku korrigeerimised	-100 086	-310 144
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	14 992	-13 500
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-3 570	775
Kokku rahavood äritegevusest	8 209	-4 536
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-1 054 641	-279 164
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 054 641	-279 164
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 054 641	380 927
Saadud laenude tagasimaksed	0	-16 210
Makstud intressid	-14 700	-74 500
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	1 039 941	290 217
Kokku rahavood	-6 491	6 517
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	6 834	317
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-6 491	6 517
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	343	6 834

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	-277 994	-275 438
Aruandeaasta kasum (kahjum)		224 552	224 552
31.12.2014	2 556	-53 442	-50 886
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-38 882	-38 882
31.12.2015	2 556	-92 324	-89 768

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kompakt Maadehaldus 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 õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt eksperdi poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum(kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglase 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

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.

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.

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 tütarettvõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Arvelduskontod	343	6 834
Kokku raha	343	6 834

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	148	148
Ostjatelt laekumata arved	148	148
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 500	4 500
Ettemaksed	11 580	11 580
Muud makstud ettemaksed	11 580	11 580
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 228	16 228
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	17 720	17 720
Ostjatelt laekumata arved	17 720	17 720
Nõuded seotud osapoolte vastu	13 500	13 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 220	31 220

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	692 548
Ostud ja parendused	1 291 361
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	310 144
31.12.2014	2 294 053
Ostud ja parendused	722 540
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 086
Müügid	-37 553
31.12.2015	3 079 126

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	37 693	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-21 301	-5 099

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenukohustused	70 348	70 348			8,5%	EUR	2016
Lühiajalised laenud kokku	70 348	70 348					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	1 054 641	20 571	108 479	925 591	3,7%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	1 054 641	20 571	108 479	925 591			
Muud laenukohustused							
Muud laenukohustused	1 662 303		1 662 303		8-10%	EUR	2017
Muud laenukohustused kokku	1 662 303		1 662 303				
Laenukohustused kokku	2 787 292	90 919	1 770 782	925 591			

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenukohustused	364 717	364 717			8,5%	EUR	2015
Lühiajalised laenud kokku	364 717	364 717					
Muud laenukohustused							
Muud laenukohustused	802 914		802 914		8-10%	EUR	2016
Muud laenukohustused kokku	802 914		802 914				
Laenukohustused kokku	1 167 631	364 717	802 914				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2015	31.12.2014
Maa	2 294 053	2 294 053
Kokku	2 294 053	2 294 053

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	332 209	332 209
Muud võlad	65 964	65 964
Intressivõlad	65 964	65 964
Kokku võlad ja ettemaksed	398 173	398 173
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	1 012 977	1 012 977
Muud võlad	202 385	202 385
Intressivõlad	202 385	202 385
Kokku võlad ja ettemaksed	1 215 362	1 215 362

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Intressivõlad	65 964	65 964
Kokku muud võlad	65 964	65 964
	31.12.2014	12 kuu jooksul
Intressivõlad	202 385	202 385
Kokku muud võlad	202 385	202 385

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus 2556		

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	100 086	310 144
Toetus	17 398	18 808
Kokku muud äritulud	117 484	328 952

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014
Energia	-189	-73
Elektrienergia	-189	-73
Maarent	-4 927	-3 969
Maamaks	-2 751	-1 057
Muud	-13 434	-1 074
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-21 301	-6 173

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	-376	-239
Muud	-8 574	-8 109
Kokku üldhalduskulud	-8 950	-8 348

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

Aruandeaastal ettevõttele töötajaid ei olnud.

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Compakt Kinnisvara OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		143 656		136 242
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		1 569 631	13 500	853 714
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		124 265	17 720	132 995
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	4 500	291 177	0	1 243 919

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

Compakt Maadehaldus OÜ (registrikood: 11213845) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	28.06.2016

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Compakt Maadehaldus OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Compakt Maadehaldus OÜ raamatupidamise 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 lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 14 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 arvnahtajate 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 aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Compakt Maadehaldus OÜ 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

01.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Maadehaldus OÜ (registrikood: 11213845) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	01.07.2016

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-53 442
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-38 882
Kokku	-92 324

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	37693	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6318168
Faks	+372 6318169
Mobiiltelefon	+372 89790
E-posti aadress	info@kompakt.ee