

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi või sihtasutuse nimi: Kompakt Varahaldus Osaühing

registrikood: 10654642

tänavanimi, maja number: Narva mnt 7d

linn: Tallinn

postisihtnumber: 10117

maakond: Harju maakond

telefon: 6696715

faks: 6144667

e-posti aadress: info@kompakt.ee

veebilehe aadress: www.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 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Kapitalirent	11
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	13
Lisa 11 Osakapital	13
Lisa 12 Müügitulu	13
Lisa 13 Muud äritulud	14
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	14
Lisa 15 Üldhalduskulud	14
Lisa 16 Tööjõukulud	14
Lisa 17 Muud ärikulud	15
Lisa 18 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 19 Seotud osapooled	15

Tegevusaruanne

2010. aastal tegeles Compakt Varahaldus OÜ peamiselt kinnisvaraobjektide üürileandmisega Kuressaares ja Tallinnas.

Ettevõtte 2011. aasta üheks eesmärgiks on tühjaks jäänud rendipindadele uute üürnike otsimine ning üürihindade hoidmist konkurentsivõimelistena.

Ettevõttes aruandeperioodil töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta ning nende arvutamise meetoodika.

	2010	2009
Käibe kasv	34.60	- 11.78
Brutokasumi määr	34.50	63.70
Puhasrentaablus	84.53	- 21.72
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.2	0.0
ROA	5.63	- 1.15
ROE	11.45	- 4.35

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Käibe kasv (%) = (müügitulu 2010 – müügitulu 2009) / müügitulu 2009 * 100
Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
Puhasrentaablus (%) = puhaskasum / müügitulu * 100
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused
ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100
ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	20 529	8	
Nõuded ja ettemaksed	459 704	706 239	2
Kokku käibevara	480 233	706 247	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	21 960 000	21 960 000	4
Kinnisvarainvesteeringud	64 995 000	59 147 507	6
Kokku põhivara	86 955 000	81 107 507	
Kokku varad	87 435 233	81 813 754	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	39 153 340	8
Võlad ja ettemaksed	2 276 834	3 058 926	9
Kokku lühiajalised kohustused	2 276 834	42 212 266	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	42 131 360	17 973 311	8
Kokku pikaajalised kohustused	42 131 360	17 973 311	
Kokku kohustused	44 408 194	60 185 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	200 000	150 400	11
Ülekurs	17 437 817	1 013 817	
Kohustuslik reservkapital	15 040	15 040	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 448 920	21 388 989	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 925 262	-940 069	
Kokku omakapital	43 027 039	21 628 177	
Kokku kohustused ja omakapital	87 435 233	81 813 754	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	5 826 870	4 329 098	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 816 391	-1 571 251	14
Brutokasum (-kahjum)	2 010 479	2 757 847	
Turustuskulud	-13 373	0	
Üldhalduskulud	-511 852	-192 704	15
Muud äritulud	5 915 139	44 385	13
Muud ärikulud	-19 552	-4 010	17
Äri kasum (-kahjum)	7 380 841	2 605 518	
Finantstulud ja -kulud	-2 455 579	-3 545 587	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	4 925 262	-940 069	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 925 262	-940 069	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	7 380 841	2 605 518	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-5 847 493	0	6
Kokku korrigeerimised	-5 847 493	0	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	246 535	-143 340	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	292 689	127 664	
Kokku rahavood äritegevusest	2 072 572	2 589 842	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud intressid	56	231	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	56	231	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	42 131 360	1 830 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-42 815 244	-2 207 615	
Makstud intressid	-1 365 130	-2 206 529	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 049 014	-2 584 144	
Kokku rahavood	23 614	5 929	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	8	9	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	23 614	5 929	
Valuutakursside muutuste mõju	-3 093	-5 930	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	20 529	8	

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	150 400	1 013 817	15 040	21 388 989	22 568 246
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				-940 069	-940 069
31.12.2009	150 400	1 013 817	15 040	20 448 920	21 628 177
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				4 925 262	4 925 262
Emiteeritud osakapital	49 600	16 424 000			16 473 600
31.12.2010	200 000	17 437 817	15 040	25 374 182	43 027 039

Täiendav informatsioon osakapitali kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kompakt Varahaldus 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides. OÜ Kompakt Varahaldus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 75% tema osakapitalist kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele ja 25% konsolideeriva üksuse tütarettevõtjale, 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

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud peale Eesti krooni (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga Eesti kroonidesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

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 tegevus- 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 omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

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 kasutamiseesmärke. 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 akumuliseeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Rendid

Kapitalirendiks loetakse renditehinguid, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Kõiki ülejäänud renditehinguid käsitletakse kasutusrendina.

Vara, mis on soetatud kapitalirendi tingimustel, kajastatakse alates rendilepingu jõustumisest bilansis õiglasest väärtuses või rendimaksete miinimumsumma nüüdisväärtuses, kui see on väiksem. Kapitalirendi tingimustel soetatud materiaalse põhivara amortisatsiooniperioodiks võetakse lühem kahest järgnevast: vara eeldatav kasulik eluiga või kokkulepitud renditähtaeg. Vara, mis on müüdüd kapitalirendi tingimustel, esitatakse bilansis nõudena kapitalirenti tehtud netoinvesteeringu summas. Eri perioodide rendimaksed jagatakse finantskuluks või -tuluks ja rendikohustuseks või nõudeks, kasutades renditähtaja kestel ühesugust intressimäära.

Kasutusrendi puhul kajastab renditavat vara oma bilansis rendileandja. Laekuvaid ja tasutavaid kasutusrendi maksed periodiseeritakse rendiperioodi tuluna või kuluna lineaarselt.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõtte pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

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 aksumääraga 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.

Seotud osapooled

OÜ Compakt Varahaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglasest väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Finantstulud

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

kassapõhiselt.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Nõuded ostjate vastu	371 332	617 867
Ostjatelt laekumata arved	446 779	617 867
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-75 447	0
Tulevaste perioodide kulud	88 372	88 372
Kokku Nõuded ja ettemaksed	459 704	706 239

Muud ettemakstud kulud koosnevad vara kindlustuse ettemaksust ja üüri ettemaksust.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	20 484	20 988
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	20 484	20 988

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Pikaajalised nõuded	21 960 000	21 960 000	19
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	21 960 000	21 960 000	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(kroonides)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
Varamaad Kinnisvara OÜ	Eesti	kinnisvara rent	67	67

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:		
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2009	31.12.2010
Varamaad Kinnisvara OÜ	0	0
Kokku:		

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
01.01.2009	59 147 507	
31.12.2009	59 147 507	
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 847 493	
31.12.2010	64 995 000	
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 075 973	4 329 098
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-1 768 194	-1 507 051

Lisa 7 Kapitalirent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik							
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	0	0					
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Kapitalirent	540 947	540 947			12 kuu EURIBOR + 4%.	EUR	2010
Kapitalirendikohustused kokku	540 947	540 947	0				

Renditud varade bilansiline jääkmaksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	3 048 576	3 048 576
31.12.2009	3 048 576	3 048 576

Ettevõtte on kapitalirendi tingimustel soetanud vara, mida ta näitab kinnisvarainvesteeringuna.

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Muud pikaajalised laenud	42 131 360	0	745 000	41 386 360	10%	EUR	30.09.2016	19
Pikaajalised laenud kokku	42 131 360	0	745 000	41 386 360				
Laenukohustused kokku	42 131 360	0	745 000	41 386 360				
	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Pangalaen	24 250 986	24 250 986	0		EURIBOR (0,991%) + 2,75%	EUR	2010	
Lühiajalised laenud kokku	24 250 986	24 250 986	0					
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	17 973 311	0	17 973 311		EURIBOR (1,111%) + 2,75%	EUR	2013	
Pikaajalised laenud kokku	17 973 311	0	17 973 311					
Kapitalirendikohustused kokku	540 947	540 947	0					
Muud laenukohustused								
Muud lühiajalised laenud	14 361 407	14 361 407	0		10%	EEK	31.12.2010	
Muud laenukohustused kokku	14 361 407	14 361 407	0					
Laenukohustused kokku	57 126 651	39 153 340	17 973 311					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk) maksumus		
	Ehitised	Kokku
31.12.2010	64 995 000	64 995 000
31.12.2009	59 147 507	59 147 507

Muud pikaajalised laenud seisuga 31.12.2010. a sisaldavad laenusid seotud osapooltega, millelt arvestatakse intressi 10% aastas ja tagasimakse tähtaeg on 31.12.2016. Lisa informatsiooni vaata lisast 19.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	539 212	407 888	
Maksuvõlad	20 484	20 988	3
Muud võlad	1 198 745	2 105 255	19
Muud ettemakstud tulud	518 393	524 795	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 276 834	3 058 926	

Muude ettemakstud tuludena on kajastatud üürnike tagatisrahad.

Muud võlad seisuga 31.12.2010 sisaldavad intressivõlga seotud osapooltele summas 1 179 545 krooni (2009:2 061 753).

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Tingimuslikud kohustused		
Potentsiaalne tulumaksukohustus	4 294 273	4 294 273
Kokku tingimuslikud kohustused	4 294 273	4 294 273

Lisa 11 Osakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Osakapital	200 000	150 400
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 12 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	5 826 870	4 329 098
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	5 826 870	4 329 098
Kokku müügitulu	5 826 870	4 329 098
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Rent ja haldusteenus	5 826 870	4 329 098
Kokku müügitulu	5 826 870	4 329 098

Lisa 13 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	5 847 493	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	62 746	0
Muud	4 900	44 385
Kokku muud äritulud	5 915 139	44 385

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(kroonides)

	2010	2009
Tööjõukulud	0	-64 200
Haldus-ja hoolduskulud	-1 768 194	-1 507 051
Muud	-2 048 197	0
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-3 816 391	-1 571 251

Lisa 15 Üldhalduskulud

(kroonides)

	2010	2009
Mitmesugused bürookulud	0	-2 364
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-357 002	0
Tööjõukulud	0	-8 094
Muud	0	-375
Juriidilisteenindus, konsultatsioonikulud	-154 850	-181 871
Kokku üldhalduskulud	-511 852	-192 704

Lisa 16 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	0	48 000
Sotsiaalmaksud	0	15 840
Töötuskindlustus	0	360
Kokku tööjõukulud	0	64 200
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	0	1

Lisa 17 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Trahvid, viivised ja hüvitised	-19 552	-4 010
Kokku muud ärikulud	-19 552	-4 010

Lisa 18 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Intressitulud	56	231
Intressikulud	-2 452 539	-3 539 888
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-3 093	-5 930
Muud finantstulud ja -kulud	-3	0
Kokku finantstulud ja -kulud	-2 455 579	-3 545 587

Lisa 19 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

	31.12.2010		31.12.2009	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	43 310 905	0	8 236 826
Tütarettevõtjad	21 960 000	0	21 960 000	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	19 200	0	83 112
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	8 186 334

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	40 753	166 224

Aruande digitaalallkirjad

Compakt Varahaldus Osühing (registrikood: 10654642) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	08.08.2011
MARTIN LEMBER	Juhatuse liige	15.08.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Compakt Varahaldus Osaühing osanikele

Oleme auditeerinud Compakt Varahaldus Osaühing raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, 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 15, 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 omandamiseks 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 arvestuspoliitika 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 Varahaldus Osaühing finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Priit Erikson

Vandeaudiitori number 303

Audiitorbüroo Erikson OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 208

Kase tee 5, Haabneeme, 74001 Viimsi vald, Harjumaa

19.08.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Varahaldus Osühing (registrikood: 10654642) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ERIKSON	Vandeaudiitor	19.08.2011

Kahjumi katmise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 448 920
Aruandeaasta kasum (kahjum)	4 925 262
Kokku	25 374 182
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	4 925 262
Kokku	4 925 262

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	5826870	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6144630
Faks	+372 6144646
E-posti aadress	info@arcovara.ee
Veebilehe aadress	www.arcovara.ee