

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Kompakt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11055990

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: 6696715

e-posti aadress: info@compkat.ee

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

Tegevusaruanne

Compakt Kinnisvara OÜ põhitegevusaladeks 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 (Pärnu mnt 271 ja 273) ning olemasolevatel kinnistutel heakorra tagamisega. Jätkati ka Tedre 35 arendusprojekti olevate korterite müüki.

Aruandeaastal oli keskmine töötajate arv 4 ning nende töötasu üldsumma koos maksudega oli 99 659 eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika.

	2011	2010
Käibe kasv	52.0	448.3
Brutokasumimäär	-6.6	-19.7
Kasumi kasv	-335.0	-93.6
Puhasrentaablus	-26.1	16.9
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.1	0.2
ROA(%)	-1.8	0.8
ROE(%)	-7.2	2.9

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2011 – müügitulu 2010) / müügitulu 2010 * 100
- Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2011 – puhaskasum 2010) / puhaskasum 2010 * 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

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	46 930	41 309	2
Varud	786 681	1 443 788	7
Kokku käibevara	833 611	1 485 097	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	2 270 141	2 270 141	4
Nõuded ja ettemaksed	97 785	97 785	2
Kinnisvarainvesteeringud	7 965 677	7 385 630	8
Materiaalne põhivara	1 608	2 587	9
Kokku põhivara	10 335 211	9 756 143	
Kokku varad	11 168 822	11 241 240	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	7 225 281	6 512 348	12
Kokku lühiajalised kohustused	7 225 281	6 512 348	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	915 201	1 501 596	11
Võlad ja ettemaksed	255 647	255 647	12
Kokku pikaajalised kohustused	1 170 848	1 757 243	
Kokku kohustused	8 396 129	8 269 591	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 968 837	2 884 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198 956	84 662	
Kokku omakapital	2 772 693	2 971 649	
Kokku kohustused ja omakapital	11 168 822	11 241 240	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	761 116	500 692	15
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-811 199	-599 391	17
Brutokasum (-kahjum)	-50 083	-98 699	
Turustuskulud	-32 115	-27 155	18
Üldhalduskulud	-175 713	-181 381	19
Muud äritulud	566 368	870 223	16
Muud ärikulud	-16 661	-42 526	21
Ärikasum (kahjum)	291 796	520 462	
Finantstulud ja -kulud	-490 752	-435 800	22
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-198 956	84 662	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198 956	84 662	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	291 796	520 462
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	979	760
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	51
Muud korrigeerimised	-566 368	-865 174
Kokku korrigeerimised	-565 389	-864 363
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 202	10 937
Varude muutus	657 107	393 644
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	676 573	327 925
Laekunud intressid	0	1 764
Makstud intressid	-462 215	-469 234
Kokku rahavood äritegevusest	600 074	-78 865
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-1 941
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-13 679	-21 281
Antud laenude tagasimaksed	0	57 520
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-13 679	34 298
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	0	1 501 596
Saadud laenude tagasimaksed	-586 395	-1 457 029
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-586 395	44 567
Kokku rahavood	0	0

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	2 556		2 884 431	2 886 987
Aruandeaasta kasum (kahjum)			84 662	84 662
Muud muutused omakapitalis		256	-256	0
31.12.2010	2 556	256	2 968 837	2 971 649
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-198 956	-198 956
31.12.2011	2 556	256	2 769 881	2 772 693

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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kompakt Kinnisvara 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Kompakt 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 (EUR) 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 emaeetevõtte, kui konto haldaja, vastu. Kontsernikonto krediidi kasutamist aga kohustusena emaeetevõtte 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 mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber eurodesse 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 emaeetvõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaeetvõtja kontrolli all olevaks, kui emaeetvõtja 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 soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

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 soetusmaksumuses.

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 käsitletavat 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 müüdud 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 õiglasel 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 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.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

Maad ei amortiseerita.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3-5

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.

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.

Seotud osapooled

OÜ Kompakt Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);

- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emasettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	295	565	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	7	2 171	3
Muud nõuded	142 954	136 358	6
Laenu nõuded	98 104	98 104	
Intressinõuded	43 193	35 370	
Viitlaekumised	1 657	2 884	
Ettemaksed	1 459	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	144 715	139 094	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2011		31.12.2010	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		408		408
Käibemaks		8 607		54 645
Üksikisiku tulumaks		2 460		2 405
Sotsiaalmaks		5 040		4 948
Kohustuslik kogumispension		89		83
Töötuskindlustusmaksed		560		548
Intress		1 047		1 047
Ettemaksukonto jääk	7		2 171	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7	18 211	2 171	64 084

Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	7 668	7 668	5
Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	2 262 473	2 262 473	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	2 270 141	2 270 141	

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
11213845	Compakt Maadehaldus OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	100	100
11715593	Develas OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	100	100
11715771	Compakt Capital OÜ	Eesti	Kinnisvaratehingud	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Muud muutused	31.12.2011
Compakt Maadehaldus OÜ	2 556		2 556
Develas OÜ	2 556		2 556
Compakt Capital OÜ	2 556		2 556
Kokku	7 668		7 668

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	98 104	319	97 785	0
Intressinõuded	43 193	43 193	0	0
Muud nõuded	1 657	1 657	0	0
Kokku muud nõuded	142 954	45 169	97 785	0

	31.12.2010	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	98 104	319	97 785	0
Intressinõuded	35 370	35 370	0	0
Muud nõuded	2 884	2 884	0	0
Kokku muud nõuded	136 358	38 573	97 785	0

Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Lõpetamata toodang	466 561	458 075
Valmistoodang	320 120	985 713
Kokku varud	786 681	1 443 788

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

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2009	8 761 647
Ostud ja parendused	21 281
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	865 174
Muud muutused	-2 262 472
31.12.2010	7 385 630
Ostud ja parendused	13 679
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	566 368
31.12.2011	7 965 677

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	11 777	48 427
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	20 093	23 001

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

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	8 148	8 148
Akumuleeritud kulum	-6 689	-6 689
Jääkmaksumus	1 459	1 459
Ostud ja parendused	1 940	1 940
Amortisatsioonikulu	-760	-760
Allahindlused väärtuse languse tõttu	-52	-52
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 970	3 970
Akumuleeritud kulum	-1 383	-1 383
Jääkmaksumus	2 587	2 587
Amortisatsioonikulu	-979	-979
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 970	3 970
Akumuleeritud kulum	-2 362	-2 362
Jääkmaksumus	1 608	1 608

Lisa 10 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu immateriaalne põhivara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	3 860	3 860
Akumuleeritud kulum	-3 860	-3 860
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2010		
Soetusmaksumus	3 860	3 860
Akumuleeritud kulum	-3 860	-3 860
Jääkmaksumus	0	0
31.12.2011		
Soetusmaksumus	3 860	3 860
Akumuleeritud kulum	-3 860	-3 860
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustused							
Muud pikaajalised laenukohustused	915 201		915 201	0	10	EUR	30.12.2016
Muud laenukohustused kokku	915 201		915 201				
Laenukohustused kokku	915 201		915 201				
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustused							
Muud pikaajalised laenukohustused	1 501 596		497 872	1 003 724	10,0	EUR	30.12.2016
Muud laenukohustused kokku	1 501 596		497 872	1 003 724			
Laenukohustused kokku	1 501 596		497 872	1 003 724			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2011	31.12.2010
Muud varad	6 516 714	5 897 294
Kokku	6 516 714	5 897 294

Lisa 12 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Võlad tarnijatele	7 044	17 860	
Võlad töövõtjatele	9 105	8 744	
Maksuvõlad	18 211	64 084	3
Muud võlad	7 444 066	6 675 144	13
Intressivõlad	71 558	35 198	
Muud viitvõlad	7 372 508	6 639 946	
Saadud ettemaksed	2 502	2 163	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 480 928	6 767 995	

Lisa 13 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	35 198	35 198	0	0
Muud viitvõlad	6 639 946	6 384 299	255 647	0
Kokku muud võlad	6 675 144	6 419 497	255 647	

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	71 558	71 558		
Muud viitvõlad	7 372 508	7 116 861	255 647	
Kokku muud võlad	7 444 066	7 188 419	255 647	

Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
2556		

Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	761 116	500 692
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	761 116	500 692
Kokku müügitulu	761 116	500 692
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	11 777	48 427
Enda kinnisvara ost ja müük	732 993	434 253
Kinnisvarabüroode tegevus	16 346	18 012
Kokku müügitulu	761 116	500 692

Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	2011	2010
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	566 368	865 174
Traavid, viivised ja hüvitised	0	3 451
Muud	0	1 598
Kokku muud äritulud	566 368	870 223

Lisa 17 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-755 964	-465 398
Tööjõukulud	-3 215	-2 654
Muud	-52 020	-131 339
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-811 199	-599 391

Lisa 18 Turustuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Reklaamikulud	-28 452	-25 617
Muud	-3 663	-1 538
Kokku turustuskulud	-32 115	-27 155

Lisa 19 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2011	2010
Üür ja rent	-21 309	-22 635
Transpordikulud	0	-840
Mitmesugused bürookulud	-9 477	-10 940
Tööjõukulud	-96 444	-97 319
Amortisatsioonikulu	-979	-760
Muud	-47 504	-48 887
Kokku üldhalduskulud	-175 713	-181 381

Lisa 20 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	74 151	74 393
Sotsiaalmaksud	25 508	25 581
Kokku tööjõukulud	99 659	99 974
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4

Lisa 21 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Trahvid, viivised ja hüvitised	-16 661	-42 474
Muud	0	-52
Kokku muud ärikulud	-16 661	-42 526

Lisa 22 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Intressitulud	7 823	8 053
Intressikulud	-498 575	-443 605
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-248
Kokku finantstulud ja -kulud	-490 752	-435 800

Lisa 23 Seotud osapooled (eurodes)

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

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	8 061 923	0	7 912 788
Tütarettevõtjad	142 954	0	136 358	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	0	0	1 045

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 625	0	0	371
Tütarettevõtjad	0	0	0	703
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	17 636	0	10 172	4 819

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	48 334	49 166

Aruande digitaalallkirjad

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	07.05.2012
MARTIN LEMBER	Juhatuse liige	07.05.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Compakt Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Compakt Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2011, 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 18, 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 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 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 Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2011 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

04.05.2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
PRIIT ERIKSON	Vandeaudiitor	09.05.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 968 837
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-198 956
Kokku	2 769 881
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 769 881
Kokku	2 769 881

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	732993	96.31%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	16346	2.15%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	11777	1.55%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6030750
Telefon	+372 6696715
Faks	+372 6030752
E-posti aadress	info@kompakt.ee