

311681

Harju Maakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

01-07-2008

Alarik

Majandusaasta aruanne

OÜ Kompakt Kinnisvara

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2007
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2007

Äriregistri kood 11055990
Aadress: Peterburi tee 2f-412 11415 Tallinn
Telefon: +372 50 41376
Elektronpost: info@kompakt.ee
Interneti kodulehekülg: www.kompakt.ee

Sisukord

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 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted.....	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	12
Lisa 3 Maksud	12
Lisa 4 Tütarettevõtted	12
Lisa 5 Muud lühiajalised nõuded.....	13
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 7 Materiaalne põhivara	14
Lisa 8 Immateriaalne põhivara	15
Lisa 9 Laenukohustused	15
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	16
Lisa 11 Muud võlad	16
Lisa 12 Omakapital	16
Lisa 13 Müügitulu.....	17
Lisa 14 Muud äritulud ja muud ärikulud.....	17
Lisa 15 Ärikulud	17
Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad	18
Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega.....	18
Juhatus ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele.....	20
1. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK.....	21
2. Omanike nimekiri	22

TEGEVUSARUANNE

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

Märkimist väärivad sündmused nimetatud majandusaastal on seotud kinnisasjade soetamise ja müügiga, detailplaneeringute ning hoonete projektide (k.a. eskiiside) koostamisega ja korterelamu Tedre tn 35, Tallinn ehitusega.

Kompakt Kinnisvara OÜ sõlmis notariaalseid lepinguid järgmiste objektide omandamiseks:
Võistluse tn 3 korteriomandid nr 5 ja 6;
Järvemetsa kinnistu, Peetri küla, Rae vald, Harjumaa

Kompakt Kinnisvara OÜ müüs kinnistu asukohaga Tuule tn 12, Kuressaare, Saaremaa.

2007 aastal algas Tedre tn 35, Tallinn korterelamu ehitus. Kokku on elamus 28 korterit ja soklikorrusel asuv garaaz. Ehitust finantseeris Hansapank. Paralleelselt alustati korterite müügikampaaniatega (kodulehe- ja reklaamplakatite kujundus, valmimine jne) ning hoonekarbi valmides kliendipäevade korraldamisega.

Jätkatud on olemasolevatel kinnistutel detailplaneerimise protsessidega, mis määraksid ära uued hoonestuse mahud edasiseks arendustegevuseks. Põhieesmärgina on säilinud elamuarendus. Sellest tulenevalt on majandusaastal tehtud enamus kulutusi seotud Tedre tn 35, Tallinn ehitusega, detailplaneeringute ja muude arhitektuursete- ja eriosade projektide välja töötamisega ning olemasolevatel kinnistutel heakorra tagamisega.

Jätkuvalt on plaan arendustegevuseks sobilikke kinnistuid ja võimalik, et sobiva ostupakkumise puhul mõne kinnistu edasi müüa.

Aruandeaastal ole keskmine töötajate arv 4 ning nende töötasu üldsumma koos maksudega oli 1 012 378 krooni. Juhatuse liikmed tasu ei saanud.

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**Tegevjuhtkonna deklaratsioon**

OÜ Kompakt Kinnisvara juhatus 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.

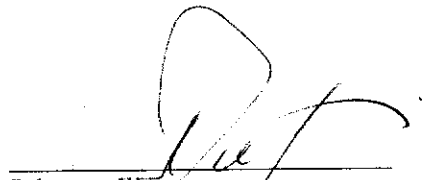
Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31.12.2007 ja aastaaruande koostamispäeva 30.04.2008 vahemikul.

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.

Juhatuse hinnangul on OÜ Kompakt Kinnisvara jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2007.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Kuressaare, 30. aprill 2008.a


Juhatuse liige
Aarne Pupart
Juhatuse liige
Martin Lember
Juhatuse liige
Maik Teiv
Juhatus liige

Bilanss

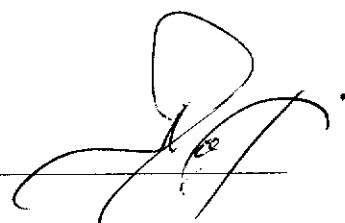
	Lisa nr	31.12.2007	31.12.2006
AKTIVA (VARAD)			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	2	5 163 104	1 701 460
Varud		31 400 475	0
Käibevara kokku		36 563 579	1 701 460
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	4	0	35 339
Kinnisvarainvesteeringud	6	107 492 000	55 642 138
Materiaalne põhivara	7	286 606	310 417
Immateriaalne põhivara	8	24 027	48 187
Põhivara kokku		107 802 633	56 036 081
AKTIVA (VARAD) KOKKU		144 366 212	57 737 541
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9	37 525 918	0
Võlad ja ettemaksed	10	72 270 111	44 865 704
Lühiajalised kohustused kokku		109 796 029	44 865 704
Pikaajalised kohustused			
Muud pikaajalised võlad	11	0	16 000 000
Pikaajalised kohustused kokku		0	16 000 000
KOHUSTUSED KOKKU		109 796 029	60 865 704
OMAKAPITAL			
Osakapital	12	40 000	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)		39 369 671	-1 688 017
Aruandeaasta kasum (kahjum)		-4 839 488	-1 480 146
OMAKAPITAL KOKKU		34 570 183	-3 128 163
PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU		144 366 212	57 737 541

Kasumiaruanne

	Lisa nr	2007	2006
Müügitulu	13	667 848	7 089 150
Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	15	-743 781	-3 565 259
Brutokasum		-75 933	3 523 891
Turustuskulud	15	-394 104	0
Üldhalduskulud	15	-2 382 198	-2 399 543
Muud äritulud	14	1 777 790	10 500
Muud ärikulud		-98 752	-63 493
Ärikasum (-kahjum)		-1 173 197	1 071 355
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja -kulud investeeringutelt tütarettevõtetesse		-35 339	-4 661
Intressikulud	16	-3 616 179	-2 546 840
Muud finantstulud ja -kulud		-14 774	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-3 666 292	-2 551 501
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist		-4 839 488	-1 480 146
Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)		-4 839 488	-1 480 146

Rahavoogude aruanne

	Lisa nr	2007	2006
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum		- 1 173 197	1 071 355
Korrigeerimised:			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	7,8	116 316	53 938
Kasum kinnisvara ümberhindlusest	6	-1 768 862	0
Kasum kinnisvara müügist	6	-212 513	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		-3 381 644	-190 143
Varude muutus		-28 661 392	0
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		19 514 968	20 479 750
Makstud intressid		-3 531 514	-2 546 840
Kokku rahavood äritegevusest		-19 097 837	18 868 060
Rahavood investeerimistegevusest			
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	7,8	-68 345	-389 617
Kinnisvarainvesteeringute soetamine	6	-10 656 760	-36 519 529
Kinnisvara investeeringute müük	6	587 024	3 556 086
Tütaretevõtte soetamine		0	-40 000
Antud laenud	17	-80 000	-1 450 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest		-10 218 081	-34 843 060
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		39 075 047	18 000 000
Saadud laenude tagasimaksed		-9 759 130	-2 025 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		29 315 918	15 975 000
Rahavood kokku		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses		0	0
Raha ja raha ekvivalentide muutus		0	0
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus		0	0



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Jaotamata kasum/ kahjum	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2005	40 000	-1 688 017	-1 648 017
Aruandeperioodi puhaskasum	0	-1 480 146	-1 480 146
Saldo seisuga 31.12.2006	40 000	-3 168 163	-3 128 163
Arvestuspõhimõtete muutmise mõju	0	42 537 834	42 537 834
Aruandeperioodi puhaskasum	0	-4 839 488	-4 839 488
			0
Saldo seisuga 31.12.2007	40 000	34 530 183	34 570 183

Täpsem informatsioon osapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 12.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Kompakt Kinnisvara 2007. 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Arvestuspõhimõtete muudatused

Aruandeaastal mindi üle kinnisvarainvesteeringute kajastamisel soetusmaksumuse meetodilt õiglase väärtuse meetodile kuna see annab objektiivsemat informatsiooni aruande kasutajatele.

Õiglase väärtuse meetodi esmakordsel rakendamisel hinnatakse kõik kinnisvarainvesteeringud rakendamise perioodi algbilansis ümber nende õiglasele väärtusele. Ümberhindlusest tulenevat vahet õiglase väärtuse ja bilansilise maksumuse vahel kajastatakse eelmiste perioodide jaotamata kasumi algsaldo korrigeerimisena (kõiki järgnevaid ümberhindluste vahesid kajastatakse kasumiaruandes kasumi/kahjumina). Ühtlasi korrigeeritakse eelmise perioodi võrdlusandmeid, välja arvatud juhul, kui puuduvad usaldusväärsed andmed eelmise perioodi õiglaste väärtuste kohta.

Nõuded ostjate vastu

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

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi.

Muud nõuded

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

Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet 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.

Materiaalne 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.

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

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest).

Immateriaalne põhivara

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

Tarkvara, patendid, litsentsid, kaubamärgid ja muu immateriaalne põhivara

2,5-5 aastat

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, 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.

Ettevõtte tulumaks

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 2007 kehtis maksumäär 22/78 ning kuni 31.12.2006 kehtis maksumäär 23/77) 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.

Tehingud välisvaluutas 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 Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Tulude arvestus

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.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule tuleb moodustada kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalis. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2007	31.12.2006
Nõuded ostjate vastu	16 174	455
Nõuded ostjate vastu kokku	16 174	455
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3)	3 586 618	251 005
Muud lühiajalised nõuded (lisa 5)	1 530 000	1 450 000
<i>s.h Nõuded emajäetvõtja ja teiste konsolideerimisgrupiettevõtete vastu</i>	1 530 000	1 450 000
Ettemaksed tarnijatele	30 312	0
Ettemaksed kokku	5 146 930	1 701 005
Nõuded ja ettemaksed kokku	5 163 104	1 701 460

Lisa 3 Maksud

	31.12.2007		31.12.2006	
	Ettemaks	Võlg	Ettemaks	Võlg
Käibemaks	3 586 618	0	226 038	0
Maamaks	0	0	24 967	0
Ettevõtte tulumaks	0	2 792	0	3584
Üksikisiku tulumaks	0	12 035	0	26 504
Sotsiaalmaks	0	24 641	0	47 712
Kohustuslik kogumispension	0	430	0	980
Töötuskindlustusmaks	0	548	0	1 162
Kokku	3 586 618	40 446	251 005	79 942

Lisa 4 Tütarettevõtted

2007. a omas OÜ Kompakt Kinnisvara osalusi järgmistes tütarettevõtetes:

	OÜ Kompakt Maadehaldus	KOKKU
Asukoht	Eesti	
Põhitegevusala	Kinnisvaratehingud	
Osaluse % aasta alguses	100	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta alguses	35 339	35 339
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	35 339	35 339
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum	-35 339	-35 339
Osaluse % aasta lõpus	100	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	0	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	0	0

Lisa 5 Muud lühiajalised nõuded

	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded tütaretevõtte vastu (lisa 17)	1 530 000	1 530 000	2008
Kokku	1 530 000	1 530 000	

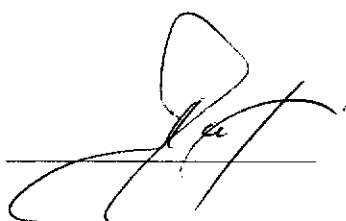
	<i>Tagasimakse tähtaeg</i>		
	Saldo 31.12.2006	12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg
Nõuded tütaretevõtte vastu (lisa 17)	1 450 000	1 450 000	2007
Kokku	1 450 000	1 450 000	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	65 097	28 650
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	168 437	9 173
Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest	-103 340	19 477

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

Saldo 31.12.2005	22 678 695
Soetamine	36 519 529
Müük	-3 556 086
Saldo 31.12.2006	55 642 138
Ümberklassifitseerimine varudeks	-2 739 083
Soetamine ja parendused	10 656 760
Müük	-374 511
Arvestusmeetodi muutuse mõju	42 537 834
Kasum kinnisvara ümberhindlusest	1 768 862
Saldo 31.12.2007	107 492 000



Lisa 7 Materiaalne põhivara

	Muu inventar	Kokku
Soetusmaksumus 31.12.2005	27 658	27 658
Soetamine	329 217	329 217
Soetusmaksumus 31.12.2006	356 875	356 875
Soetamine	68 345	68 345
Soetusmaksumus 31.12.2007	425 220	425 220
Akumuleeritud kulum 31.12.2005	4 733	4 733
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	41 725	41 725
Akumuleeritud kulum 31.12.2006	46 458	46 458
Aruandeaastal arvestatud kulum (+)	92 156	92 156
Akumuleeritud kulum 31.12.2007	138 614	138 614
Jääkmaksumus 31.12.2005	22 925	22 925
Jääkmaksumus 31.12.2006	310 417	310 417
Jääkmaksumus 31.12.2007	286 606	286 606

Juhatusel liige

Lisa 8 Imateriaalne põhivara

	Muu immateriaalne põhivara	KOKKU
Saldo seisuga 31.12.2005		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0
2006. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul	60 400	60 400
Amortisatsioonikulu	-12 213	-12 213
Saldo seisuga 31.12.2006		
Soetusmaksumus	60 400	60 400
Akumuleeritud kulum	-12 213	-12 213
Jääkmaksumus	48 187	48 187
2007. a toimunud muutused		
Ostud ja parendused perioodi jooksul		0
Amortisatsioonikulu	-24 160	-24 160
Saldo seisuga 31.12.2007		
Soetusmaksumus	60 400	60 400
Akumuleeritud kulum	-36 373	-36 373
Jääkmaksumus	24 027	24 027

Lisa 9 Laenukohustused

	Saldo 31.12.2007	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Lühiajalised pangalaenud	37 525 918	37 525 918		
s.h AS Hansapank	37 525 918	37 525 918	30.06.2008	6.53
Kokku	37 525 918	37 525 918		
	Saldo 31.12.2006	Tagasimakse tähtaeg 12 kuu jooksul	Tagasimakse tähtaeg	Intressi- määr
Lühiajalised pangalaenud	0	0		
Kokku	0	0		

Kõik ettevõtte võlakohustused on Eesti kroonides. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 16.

Juhatuse liige _____

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Võlad tarnijatele	4 261 893	80 897
Võlad töövõtjatele	87 095	79 314
Maksuvõlad (lisa 3)	40 446	79 942
Muud võlad (lisa 11)	67 581 067	44 618 051
Saadud ettemaksed	299 610	7 500
Võlad ja ettemaksed kokku	72 270 111	44 865 704

Lisa 11 Muud võlad

	<u>Saldo</u>	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		
	<u>31.12.2007</u>	<u>12 kuu</u>	<u>1-5 aasta</u>	<u>Tagasimakse</u>
		<u>jooksul</u>	<u>jooksul</u>	<u>tähtaeg</u>
Võlad emaettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 17)	67 581 067	67 581 067	0	22.06.2008
Kokku	67 581 067	67 581 067	0	
s.h pikaajalised võlad	0			

	<u>Saldo</u>	<u>Tagasimakse tähtaeg</u>		
	<u>31.12.2006</u>	<u>12 kuu</u>	<u>1-5 aasta</u>	<u>Tagasimakse</u>
		<u>jooksul</u>	<u>jooksul</u>	<u>tähtaeg</u>
Võlad emaettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 17)	60 618 051	44 618 051	16 000 000	22.06.2008
Kokku	60 618 051	44 618 051	16 000 000	
s.h pikaajalised võlad	16 000 000			

Lisa 12 Omakapital

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Ettevõtte vaba omakapital (arvestades seaduses ette nähtud kohustust kanda 1/20 aruandeaasta puhaskasumist kohustuslikku reservkapitali) seisuga 31. detsember 2007 moodustas 34 526 tuh krooni. Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 27 276 tuh krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 7 250 tuhat krooni.

Lisa 13 Müügitulu

Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

Geograafilised piirkonnad	2007	2006
Eesti	667 848	7 089 150
Kokku	667 848	7 089 150

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

Tegevusalad/ tooted	2007	2006
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (68201)	65 097	28 650
Kinnisvara müük (68101)	587 024	6 900 000
Muud	15 727	160 500
Kokku	667 848	7 089 150

Lisa 14 Muud äritulud ja muud ärikulud

Muud äritulud	2007	2006
Kasum kinnisvara ümberhindlusest (lisa 6)	1 768 862	0
Muud äritulud	8 928	10 500
Muud äritulud kokku	5 777 790	10 500

Lisa 15 Ärikulud

Müüdnud toodangu kulu	2007	2006
Kaubad	-374 511	-3 556 086
Ostetud teenused	-168 175	0
Vee-, elektri- ja soojusenergia kulu	-29 564	0
Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud	-168 437	-9 173
Muud kulud	-3 094	0
Müüdnud toodangu kulu kokku	-743 781	-3 565 259

Turustuskulud	2007	2006
Reklaamikulud	-394 104	0
Turustuskulud kokku	-394 104	0

Üldhalduskulud	2007	2006
Side- ja kontorikulud	-400 733	-401 142
Ostetud teenused	-464 649	0
Lähetuskulud	-3 879	-12 842
Tööjõukulu	-1 012 378	-1 033 022
Amortisatsioon	-116 316	-53 938
Muud kulud	-384 243	-898 599
Üldhalduskulud kokku	-2 382 198	-2 399 543

Lisa 16 Laenude tagatised ja panditud varad

OÜ Kompakt Kinnisvara poolt saadud laenu (31. detsembri 2007 seisuga 37 525 918 krooni) tagatiseks on panditud ettevõtte varud ja kinnisvara alljärgnevalt:

Tedre tn 35 Tallinn;
 Tihase tn 17 Tallinn;
 Tihase tn 23 Tallinn;
 Tihase tn 25 Tallinn;

Tagatiseks oleva vara bilansiline väärtus on 53 milj krooni.

Lisa 17 Tehingud seotud osapooltega

OÜ Kompakt Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

OÜ Kompakt Kinnisvara emaettevõtte on AS Saare Finants. OÜ Kompakt Kinnisvara on saanud emaettevõttelt kontsernikonto alusel arvelduskrediiti ja maksnud intressi.

OÜ Kompakt Kinnisvara arvelduskonto AS-is Hansapank kuulub AS Saare Finants kontsernikonto koosseisu. Vastavalt kontsernikonto lepingule vastutavad kontserni liikmed pangale tasumata summade eest solidaarselt.

OÜ Kompakt Kinnisvara on sooritanud tehinguid järgmiste seotud osapooltega:

	2007		2006	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtte	690	0	0	0
Teenuste ost-müük kokku	690	0	0	0

	2007		2006	
	Antud	Tagastatud	Antud	Tagastatud
Tütarettevõtte	80 000	0	1 450 000	0
Antud laenud kokku	80 000	0	1 450 000	0

	2007		2006	
	Saadud	Tagastatud	Saadud	Tagastatud
Emaettevõtte	0	8 210 000	18 000 000	2 025 000
Saadud laenud kokku	0	8 210 000	18 000 000	2 025 000

	2007		2006	
	Arvestatud	Makstud	Arvestatud	Makstud
Emaettevõtte	3 616 179	3 276 741	2 546 840	2 426 202
Arvestatud intressid kokku	3 616 179	3 276 741	2 546 840	2 426 202

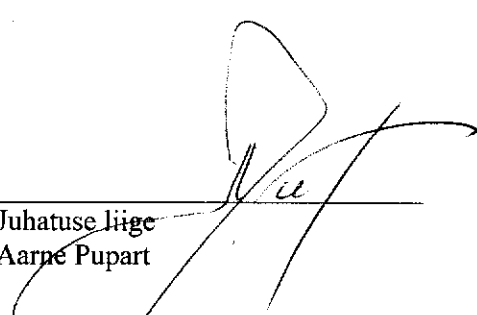
Saldod seotud osapooltega:

	31.12.2007	31.12.2006
Tütarettevõtte (lisa 5)	1 530 000	1 450 000
Lühiajalised nõuded kokku	1 530 000	1 450 000
Emaettevõtte (lisa 11)	67 581 067	44 618 051
Lühiajalised kohustused kokku	67 581 067	44 618 051
Emaettevõtte (lisa 11)	0	16 000 000
Pikaajalised kohustused kokku	0	16 000 000

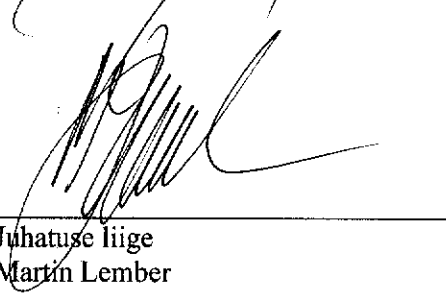
Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Juhatus ja nõukogu allkirjad 2007. a majandusaasta aruandele

OÜ Compakt Kinnisvara 2007. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud omanike üldkoosoleku poolt
2008. a. 11. märtsil..... 2008, kinnitamine



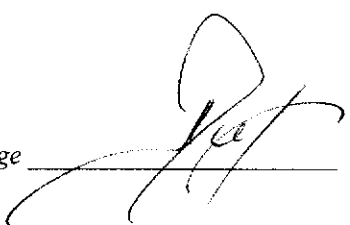
Juhatus liige
Aarne Pupart



Juhatus liige
Martin Lember



Juhatus liige
Maik Teiv



Juhatus liige

1. KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

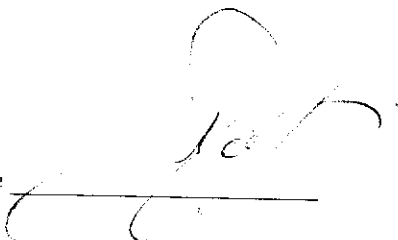
Kompakt Kinnisvara OÜ kahjum oli 2007. a. majandusaastal 4 839 488 krooni.

Jaotamata kasum bilansipäeva seisuga 34 530 183 krooni.

Juhatus teeb ettepaneku kanda 4000 krooni kohustusliku reservkapitali moodustamiseks.

Jaotamata kasumi jäägiks jääb peale reservkapitali moodustamist 34 526 183 krooni.

Juhatusel liige



2. Omanike nimekiri

Osanik	Reg.kood	Aadress	Osa nimiväärtus
1. AS Saare Finants	10581765	Kohtu 1 93812 Kuressaare	40 000