

Harju Maakohus  
Registriosakond  
SISSE TULNUD  
03 -07- 2009

Liana Kaar

365422

## Majandusaasta aruanne

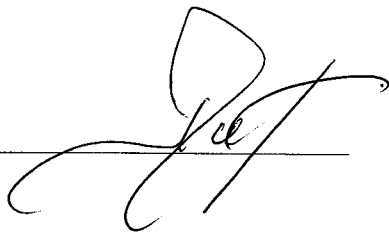
### OÜ Kompakt Kinnisvara

Majandusaasta algus: 1. jaanuar 2008  
Majandusaasta lõpp: 31. detsember 2008

Äriregistri kood 11055990  
Aadress: Peterburi tee 2f-412 11415 Tallinn  
Telefon: +372 50 41376  
Elektronpost: [info@kompakt.ee](mailto:info@kompakt.ee)  
Interneti kodulehekül: [www.kompakt.ee](http://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    Varud .....                                                                                                         | 13 |
| Lisa 5    Pikajalised finantsinvesteeringud.....                                                                              | 13 |
| Lisa 6    Tütarettevõtted.....                                                                                                | 13 |
| Lisa 7    Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....                                                                              | 13 |
| Lisa 8    Kinnisvarainvesteeringud .....                                                                                      | 14 |
| Lisa 9    Materiaalne põhivara .....                                                                                          | 15 |
| Lisa 10    Immateriaalne põhivara.....                                                                                        | 16 |
| Lisa 11    Laenukohustused.....                                                                                               | 17 |
| Lisa 12    Võlad ja ettemaksed .....                                                                                          | 17 |
| Lisa 13    Muud võlad .....                                                                                                   | 17 |
| Lisa 14    Omakapital .....                                                                                                   | 18 |
| Lisa 15    Müügitulu.....                                                                                                     | 18 |
| Lisa 16    Muud äritulud ja muud ärikulud.....                                                                                | 19 |
| Lisa 17    Ärikulud .....                                                                                                     | 19 |
| Lisa 18    Laenude tagatised ja panditud varad .....                                                                          | 20 |
| Lisa 19    Tehingud seotud osapooltega.....                                                                                   | 20 |
| Lisa 20    Bilansipäevajärgsed sündmused.....                                                                                 | 21 |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele.....                                                            | 22 |
| 1. Sõltumatu audiitori aruanne .....                                                                                          | 23 |
| 2. KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK .....                                                                                          | 24 |
| 3. OÜ Kompakt Kinnisvara aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK) ..... | 25 |
| 4. Omanike nimekiri .....                                                                                                     | 26 |



## 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 korteriomandite müügiga (Tedre tn 35), detailplaneeringute- ning hoonete projektide (k.a. eskiiside) koostamisega.

Tedre tn 35 on Kristiine linnaosas asuv korterelamu, milles on kokku 28 korterit ja soklikorrusel asub garaaz. Toimus aktiivne turundustegevus korterite müügiks (kodulehe- ja reklaamplakatite kujundus, valmimine, interneti bännerid jne) ja korraldati kliendipäevi.

Jätkatud on olemasolevatel kinnistutel detailplaneerimise protsessidega, mis määraksid ära uued hoonestuse mahud edasiseks arendustegevuseks. Majandusaastal on tehtud enamus kulutusi detailplaneeringute ja muude arhitektuursete- ja eriosade projektide välja töötamisega ning olemasolevatel kinnistutel heakorra tagamisega.

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

Aruandeaastal oli keskmine töötajate arv 4 ning nende töötasu üldsumma koos maksudega oli 1 262 420 krooni. Juhatusel liikmed tasu ei saanud.

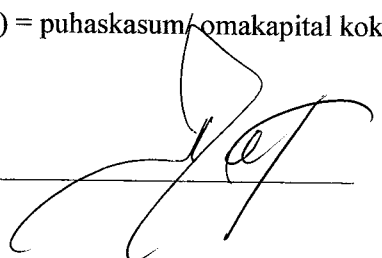
### Olulisemad majandussuhtarvud 2008. aastal:

|                                      | 2008    | 2007   |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Käibe kasv                           | 2 945.4 | -90.6  |
| Brutokasumimäär                      | 13.1    | -11.4  |
| Kahjumi kasv                         | 1.1     | 2.3    |
| Puhasrentaablus                      | -50.6   | -724.6 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0.3     | 0.3    |
| ROA(%)                               | -7.9    | -3.4   |
| ROE(%)                               | -42.4   | -14.0  |

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) =  $(\text{müügitulu } 2008 - \text{müügitulu } 2007) / \text{müügitulu } 2007 * 100$
- Brutokasumimäär (%) =  $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Kasumi kasv (%) =  $(\text{puhaskasum } 2008 - \text{puhaskasum } 2007) / \text{puhaskasum } 2007 * 100$
- Puhasrentaablus (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) =  $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$
- ROA (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- ROE (%) =  $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$

Juhatusel liige



## 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 ilmneseid bilansi kuupäeva 31.12.2008 ja aastaaruande koostamispäeva 26.06.2009 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 2008.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Kuressaare, 26 juuni 2009.a

Juhatuse liige  
Aarne Pupart

Juhatuse liige  
Martin Lember

Juhatuse liige  
Maik Teiv

Juhatuse liige

Allkirjastatud  
identifitseerimiseks

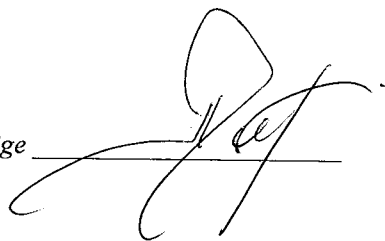
26.06.2009

Allkiri .....  
OÜ RIMESS

**Bilanss**

|                                                 | <b>Lisa nr</b> | <b>31.12.2008</b>  | <b>31.12.2007</b>  |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <b>AKTIVA (VARAD)</b>                           |                |                    |                    |
| <b>Käibevara</b>                                |                |                    |                    |
| Nõuded ja ettemaksed                            | 2              | 542 704            | 5 163 104          |
| Varud                                           | 4              | 27 974 571         | 31 400 475         |
| <b>Käibevara kokku</b>                          |                | <b>28 517 275</b>  | <b>36 563 579</b>  |
| <b>Põhivara</b>                                 |                |                    |                    |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud              | 5              | 1 530 000          | 0                  |
| Kinnisvarainvesteeringud                        | 8              | 99 951 000         | 107 492 000        |
| Materiaalne põhivara                            | 9              | 201 032            | 286 606            |
| Immateriaalne põhivara                          | 10             | 2 267              | 24 027             |
| <b>Põhivara kokku</b>                           |                | <b>101 684 299</b> | <b>107 802 633</b> |
| <b>AKTIVA (VARAD) KOKKU</b>                     |                | <b>130 201 574</b> | <b>144 366 212</b> |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL)</b>       |                |                    |                    |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>                  |                |                    |                    |
| Laenukohustused                                 | 11             | 23 583 680         | 37 525 918         |
| Võlad ja ettemaksed                             | 12             | 78 341 611         | 72 270 111         |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>            |                | <b>101 925 291</b> | <b>109 796 029</b> |
| <b>Pikaajalised kohustused</b>                  |                |                    |                    |
| Muud pikaajalised võlad                         | 13             | 4 000 000          | 0                  |
| <b>Pikaajalised kohustused kokku</b>            |                | <b>4 000 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>                         |                | <b>105 925 291</b> | <b>109 796 029</b> |
| <b>OMAKAPITAL</b>                               |                |                    |                    |
| Osakapital                                      | 14             | 40 000             | 40 000             |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)    |                | 34 530 183         | 39 369 671         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                     |                | -10 293 900        | -4 839 488         |
| <b>OMAKAPITAL KOKKU</b>                         |                | <b>24 276 283</b>  | <b>34 570 183</b>  |
| <b>PASSIVA (KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL) KOKKU</b> |                | <b>130 201 574</b> | <b>144 366 212</b> |

Juhatuse liige



 Allkirjastatud  
 identifitseerimiseks

26.10.2008

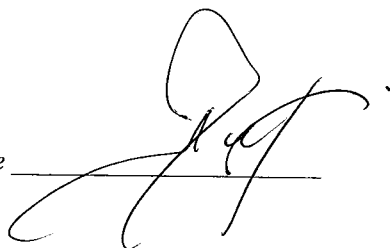
Allkiri

OÜ RIMESS

**Kasumiaruanne**

|                                                            | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b>        | <b>2007</b>       |
|------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| Müügitulu                                                  | 15             | 20 338 910         | 667 848           |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu                  | 17             | -17 681 893        | -743 781          |
| <b>Brutokasum</b>                                          |                | <b>2 657 017</b>   | <b>-75 933</b>    |
| Turustuskulud                                              | 17             | -806 491           | -394 104          |
| Üldhalduskulud                                             | 17             | -2 822 611         | -2 382 198        |
| Muud äritulud                                              | 16             | 2 253              | 1 777 790         |
| Muud ärikulud                                              | 16             | -2 616 250         | -98 752           |
| <b>Ärikasum (-kahjum)</b>                                  |                | <b>-3 586 082</b>  | <b>-1 173 197</b> |
| <b>Finantstulud ja -kulud</b>                              |                |                    |                   |
| Finantstulud ja -kulud investeringutelt tütarettevõtetesse |                | 0                  | -35 339           |
| Intressikulud                                              |                | -7 000 712         | -3 616 179        |
| Intressitulud                                              |                | 308 616            |                   |
| Muud finantstulud ja -kulud                                |                | -15 722            | -14 774           |
| <b>Finantstulud ja -kulud kokku</b>                        |                | <b>-6 707 818</b>  | <b>-3 666 292</b> |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>                |                | <b>-10 293 900</b> | <b>-4 839 488</b> |
| <b>Aruandeaasta puhaskasum (-kahjum)</b>                   |                | <b>-10 293 900</b> | <b>-4 839 488</b> |

Juhatuse liige

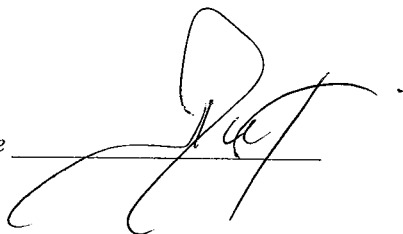


Allkirjastatud  
identifitseerimiseks  
26.10.2009  
Allkiri .....  
OÜ RIMESS

**Rahavoogude aruanne**

|                                                       | <b>Lisa nr</b> | <b>2008</b>        | <b>2007</b>        |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rahavood äritegevusest</b>                         |                |                    |                    |
| Ärikasum                                              |                | -3 586 082         | -1 173 197         |
| Korrigeerimised:                                      |                |                    |                    |
| Põhivara kulum ja väärtuse langus                     | 9,10           | 107 334            | 116 316            |
| Kasum/kahjum kinnisvara ümberhindlusest               | 8              | 2 603 716          | -1 768 862         |
| Kasum kinnisvara müügist                              | 8              | 0                  | -212 513           |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     |                | 3 399 016          | -3 381 644         |
| Varude muutus                                         |                | 9 225 904          | -28 661 392        |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus |                | 9 366 226          | 19 514 968         |
| Makstud intressid                                     |                | -6 311 159         | -3 531 514         |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   |                | <b>14 804 955</b>  | <b>-19 097 837</b> |
| <b>Rahavood investeerimistegevusest</b>               |                |                    |                    |
| Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus          | 9,10           | 0                  | -68 345            |
| Kinnisvarainvesteeringute soetamine                   | 8              | -862 716           | -10 656 760        |
| Kinnisvara investeeringute müük                       | 8              | 0                  | 587 024            |
| Antud laenud                                          | 19             | 0                  | -80 000            |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>         |                | <b>-862 716</b>    | <b>-10 218 081</b> |
| <b>Rahavood finantseerimistegevusest</b>              |                |                    |                    |
| Saadud laenud                                         |                | 7 924 953          | 39 075 047         |
| Saadud laenude tagasimaksed                           |                | -21 867 191        | -9 759 130         |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>        |                | <b>-13 942 239</b> | <b>29 315 918</b>  |
| <b>Rahavood kokku</b>                                 |                | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses</b>     |                | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>              |                | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus</b>       |                | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

Juhatuse liige



 Allkirjastatud  
 identiteetseks

2008-10-2009

Allkiri

OÜ RIMESS

**Omakapitali muutuste aruanne**

|                                  | Osakapital    | Jaotamata<br>kasum/<br>kahjum | Kokku              |
|----------------------------------|---------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>  | <b>40 000</b> | <b>-3 168 163</b>             | <b>-3 128 163</b>  |
| Arvestuspõhimõtete muutmise mõju | 0             | 42 537 834                    | <b>42 537 834</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum       | 0             | -4 839 488                    | <b>-4 839 488</b>  |
|                                  |               |                               | <b>0</b>           |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>  | <b>40 000</b> | <b>34 530 183</b>             | <b>34 570 183</b>  |
| Aruandeperioodi puhaskasum       | 0             | -10 293 900                   | <b>-10 293 900</b> |
| <b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>  | <b>40 000</b> | <b>24 236 283</b>             | <b>24 276 283</b>  |

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

Juhatuse liige



Alikirjastatud  
identifitseerimiseks

26.08.2009

Allkiri .....  
OÜ RM/ESS



## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Kompakt Kinnisvara 2008. 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

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 ja raha ekvivalendid

Pangakontodel olevate (EEK) rahaliste vahendite ühiseks kasutamiseks on asutatud kontsernikontod, mille moodustavad Holostovi Kinnisvarahaldus AS kontserni kuuluvate ettevõtete ning mitmete kontserni mittekuuluvate ettevõtete pangakontodel olevad rahalised vahendid. Kontsernikontode haldaja on Saare Finants 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 jääb seda võimaldab. Kontsernikonto liikmete bilanssides kajastatakse raha arvelduskontol nõudena emaettevõtte teise tütarettevõtte, kui konto haldaja, vastu. Kontsernikonto krediidi kasutamist aga kohustusena emaettevõtte teise tütarvõtte ees.

### Nõuded ostjate vastu

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.

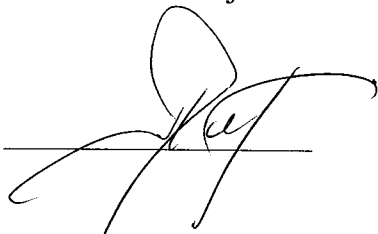
### Muud nõuded

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

### Varud

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

Juhatusel liige



Allkirjastatud  
identifitseerimiseks

26-01-2009

Allkiri .....  
OÜ RIMESS

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 käsitletavat 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.

### Tütarettevõtted

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarvõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarvõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütarvõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algelt 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. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.)

Materiaalne põhivara võetakse algelt 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

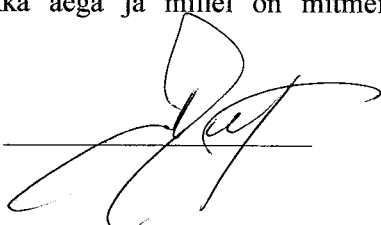
3-5 aastat

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 kasutamiseesmärgi. Kinnisvarainvesteering

Juhatuses liige



26.07.2009  
Allkiri .....  
OÜ RIMESS

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 õiglasest 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).

### 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 laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksamisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

### Ettevõtte tulumaks

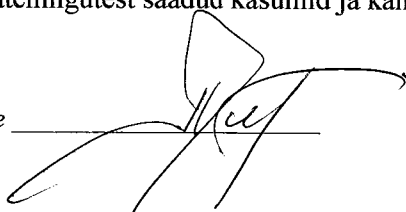
Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 21/79 (kuni 31. detsember 2008 kehtis maksumäär 21/79 ning kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 22/78) 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 puhtotuluna ja kuluna.

Juhatusel liige



Alldirigeeritud  
identifitseerimiseks

26.06.2009

Allkiri .....

OÜ HINNESS

**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 igaaastastest 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**

|                                                 | 31.12.2008     | 31.12.2007       |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Nõuded ostjate vastu                            | 135 832        | 16 174           |
| Ebatõenäoliselt laekuvad arved                  | -34 839        | 0                |
| <b>Nõuded ostjate vastu kokku</b>               | <b>100 993</b> | <b>16 174</b>    |
| <br>Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 3) | 35 171         | 3 586 618        |
| Muud lühiajalised nõuded (lisa 7)               | 308 616        | 1 530 000        |
| <i>s.h Nõuded tütarettevõtte vastu</i>          | 308 616        | 1 530 000        |
| Ettemaksed tarnijatele                          | 97 924         | 30 312           |
| <b>Ettemaksed kokku</b>                         | <b>441 711</b> | <b>5 146 930</b> |
| <b>Nõuded ja ettemaksed kokku</b>               | <b>542 704</b> | <b>5 163 104</b> |

**Lisa 3 Maksud**

|                            | 31.12.2008    |                | 31.12.2007       |               |
|----------------------------|---------------|----------------|------------------|---------------|
|                            | Ettemaks      | Võlg           | Ettemaks         | Võlg          |
| Käibemaks                  | 0             | 233 282        | 3 586 618        | 0             |
| Ettevõtte tulumaks         | 0             | 2 194          | 0                | 2 792         |
| Üksikisiku tulumaks        | 0             | 15 380         | 0                | 12 035        |
| Sotsiaalmaks               | 0             | 30 210         | 0                | 24 641        |
| Kohustuslik kogumispension | 0             | 622            | 0                | 430           |
| Töötuskindlustusmaks       | 0             | 720            | 0                | 548           |
| Maksude ettemaksu konto    | 35 171        | 0              |                  |               |
| <b>Kokku</b>               | <b>35 171</b> | <b>282 408</b> | <b>3 586 618</b> | <b>40 446</b> |

Juhatuse liige



Altkirjastatud  
identifitseerimiseks  
26-10-2008  
Altkiri .....  
OÜ RINCESS

**Lisa 4 Varud**

|                    | 31.12.2008        | 31.12.2007        |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Lõpetamata toodang | 5 800 000         | 31 400 475        |
| Valmistoodang      | 22 174 571        | 0                 |
| <b>Varud kokku</b> | <b>27 974 571</b> | <b>31 400 475</b> |

Varude real „Lõpetamat toodang” kajastub arendusprojekt (2007 vastavalt pooleliolev korterelamu).

Varude real „Valmistoodang” kajastub korterelamu müümata korterite soetusmaksumus.

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

**Lisa 5 Pikajalised finantsinvesteeringud**

|                                                 | 31.12.2008       | 31.12.2007 |
|-------------------------------------------------|------------------|------------|
| Muud pikaajalised nõuded (lisa 7)               | 1 530 000        | 0          |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku</b> | <b>1 530 000</b> | <b>0</b>   |

**Lisa 6 Tütarettevõtted**

2008. a omas OÜ Compakt Kinnisvara osalusi järgmistes tütarettevõtetes:

|                                                                   | OÜ Compakt<br>Maadehaldus | KOKKU             |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Asukoht                                                           | Eesti                     |                   |
| Põhitegevusala                                                    | Kinnisvaratehingud        |                   |
| <b>Osaluse % aasta alguses</b>                                    | <b>100</b>                | <b>100</b>        |
| <b>Investeeringisobjekti soetusmaksumus aasta alguses</b>         | <b>40 000</b>             | <b>40 000</b>     |
| <b>Investeeringisobjekti omakapital aasta alguses</b>             | <b>-450 296</b>           | <b>-450 296</b>   |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus kapitaliosalusel aasta alguses</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |
| Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum/kahjum                  | 0                         | 0                 |
| <b>Osaluse % aasta lõpus</b>                                      | <b>100</b>                | <b>100</b>        |
| <b>Investeeringisobjekti soetusmaksumus aasta lõpus</b>           | <b>40 000</b>             | <b>40 000</b>     |
| <b>Investeeringisobjekti omakapital aasta lõpus</b>               | <b>-1 906 482</b>         | <b>-1 906 482</b> |
| <b>Osaluse bilansiline väärtus kapitaliosalusel aasta lõpus</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>          |

**Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded**

|                                    | <u>Tagasimakse tähtaeg</u> |                | 2-5 aasta<br>jooksul | Intressi-<br>määr | Tagasimakse<br>tähtaeg |
|------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------------|-------------------|------------------------|
|                                    | Saldo 31.12.2008           | 12 kuu jooksul |                      |                   |                        |
| Nõuded                             |                            |                |                      |                   |                        |
| tütarettevõtte vastu<br>(lisa 19)  | 1 838 616                  | 308 616        | 1 530 000            | 8%                | 2011                   |
| <b>Kokku</b>                       | <b>1 838 616</b>           | <b>308 616</b> | <b>1 530 000</b>     |                   |                        |
| <b>s.h pikaajalised<br/>nõuded</b> | <b>1 530 000</b>           |                |                      |                   |                        |

Juhatusel liige



Allkirjastatud  
identifitseerimiseks

26-09-2008

Allkiri

OÜ RIMESS

|                                             | <u>Tagasimakse tähtaeg</u> |                       | <u>2-5 aasta<br/>jooksul</u> | <u>Intressi-<br/>määr</u> | <u>Tagasimakse<br/>tähtaeg</u> |
|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
|                                             | <u>Saldo 31.12.2007</u>    | <u>12 kuu jooksul</u> |                              |                           |                                |
| Nõuded<br>tütarettevõtte vastu<br>(lisa 19) | 1 530 000                  | 1 530 000             | 0                            | 0                         | 2008                           |
| <b>Kokku</b>                                | <b>1 530 000</b>           | <b>1 530 000</b>      | <b>0</b>                     |                           |                                |
| <b>s.h pikaajalised<br/>nõuded</b>          | <b>0</b>                   |                       |                              |                           |                                |

**Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud**

|                                                          | <u>2008</u>     | <u>2007</u>     |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 15) | 55 000          | 65 097          |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud                  | 210 542         | 168 437         |
| <b>Netotulu kinnisvarainvesteeringute rentimisest</b>    | <b>-155 542</b> | <b>-103 340</b> |

Kinnisvarainvesteeringutes toimunud muutused:

|                                                    |                    |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo 31.12.2006</b>                            | <b>55 642 138</b>  |
| Ümberklassifitseerimine varudeks                   | -2 739 083         |
| Soetamine ja parendused                            | 10 656 760         |
| Müük                                               | -374 511           |
| Arvestusmeetodi muutuse mõju                       | 42 537 834         |
| Kasum kinnisvara ümberhindlusest (lisa 16)         | 1 768 862          |
| <b>Saldo 31.12.2007</b>                            | <b>107 492 000</b> |
| Soetamine ja parendused                            | 862 716            |
| Kasum(kahjum) kinnisvara ümberhindlusest (lisa 16) | -2 603 716         |
| Ümberklassifitseerimine varudeks                   | -5 800 000         |
| <b>Saldo 31.12.2008</b>                            | <b>99 951 000</b>  |

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.

Juhatusel liige



Altkirjastatud  
identifitseerimiseks  
26.08.2009  
Altkiri .....14  
OÜ RIMESS

**Lisa 9      Materiaalne põhivara**

|                                       | Muu<br>inventar | Kokku          |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2006</b>      | <b>356 875</b>  | <b>356 875</b> |
| Soetamine                             | 68 345          | 68 345         |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2007</b>      | <b>425 220</b>  | <b>425 220</b> |
| Soetamine                             | 0               | 0              |
| <b>Soetusmaksumus 31.12.2008</b>      | <b>425 220</b>  | <b>425 220</b> |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2006</b> | <b>46 458</b>   | <b>46 458</b>  |
| Aruandeaastal arvestatud kulum (+)    | 92 156          | 92 156         |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2007</b> | <b>138 614</b>  | <b>138 614</b> |
| Aruandeaastal arvestatud kulum (+)    | 85 574          | 85 574         |
| <b>Akumuleeritud kulum 31.12.2008</b> | <b>224 188</b>  | <b>224 188</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2006</b>        | <b>310 417</b>  | <b>310 417</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2007</b>        | <b>286 606</b>  | <b>286 606</b> |
| <b>Jääkmaksumus 31.12.2008</b>        | <b>201 032</b>  | <b>201 032</b> |

Juhatusel liige


Allkirjastatud  
identifitseerimiseks

26.02.2009

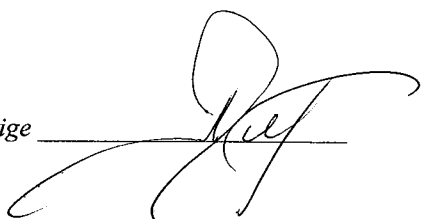
Allkiri

OÜ RIMESS

**Lisa 10 Immateriaalne põhivara**

|                                      | <b>Tarkvara</b> | <b>KOKKU</b>  |
|--------------------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Saldo seisuga 31.12.2006</b>      |                 |               |
| <b>Soetusmaksumus</b>                | 60 400          | 60 400        |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>           | -12 213         | -12 213       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>48 187</b>   | <b>48 187</b> |
| <br><b>2007. a toimunud muutused</b> |                 |               |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul |                 | 0             |
| Amortisatsioonikulu                  | -24 160         | -24 160       |
| <br><b>Saldo seisuga 31.12.2007</b>  |                 |               |
| <b>Soetusmaksumus</b>                | 60 400          | 60 400        |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>           | -36 373         | -36 373       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>24 027</b>   | <b>24 027</b> |
| <br><b>2008. a toimunud muutused</b> |                 |               |
| Ostud ja parendused perioodi jooksul |                 | 0             |
| Amortisatsioonikulu                  | -21 760         | -21 760       |
| <br><b>Saldo seisuga 31.12.2008</b>  |                 |               |
| <b>Soetusmaksumus</b>                | 60 400          | 60 400        |
| <b>Akumuleeritud kulum</b>           | -58 133         | -58 133       |
| <b>Jääkmaksumus</b>                  | <b>2 267</b>    | <b>2 267</b>  |

Juhatusel liige

Allkirjastatud  
identifitseerimiseks

26-02-2009

Allkiri

OÜ RINCESS



## Lisa 11

## Laenukohustused

Tagasimakse  
tähtaeg

|                          | Saldo<br>31.12.2008 | 12 kuu<br>jooksul | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
|--------------------------|---------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Lühiajalised pangalaenud | 23 583 680          | 23 583 680        |                        |                   |
| s.h AS Swedbank          | 23 583 680          | 23 583 680        | 11.08.2009             | 6.725             |
| <b>Kokku</b>             | <b>23 583 680</b>   | <b>23 583 680</b> |                        |                   |

|                          | Saldo<br>31.12.2007 | 12 kuu<br>jooksul | Tagasimakse<br>tähtaeg | Intressi-<br>määr |
|--------------------------|---------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Lühiajalised pangalaenud | 37 525 918          | 37 525 918        |                        |                   |
| s.h AS Swedbank          | 37 525 918          | 37 525 918        | 30.06.2008             | 6.53              |
| <b>Kokku</b>             | <b>37 525 918</b>   | <b>37 525 918</b> |                        |                   |

Ettevõtte laenukohustused on kajastatud eesti kroonides, pangalaenu alusvaluutaks on euro. Informatsioon võlakohustuste tagatiste kohta on toodud lisas 18.

## Lisa 12

## Võlad ja ettemaksed

|                                  | 31.12.2008        | 31.12.2007        |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Võlad tarnijatele                | 100 384           | 4 261 893         |
| Võlad töövõtjatele               | 108 701           | 87 095            |
| Maksuvõlad (lisa 3)              | 282 408           | 40 446            |
| Muud võlad (lisa 13)             | 77 241 458        | 67 581 067        |
| Saadud ettemaksed                | 211 864           | 299 610           |
| Intressivõlad                    | 396 796           | 0                 |
| <b>Võlad ja ettemaksed kokku</b> | <b>78 341 611</b> | <b>72 270 111</b> |

## Lisa 13

## Muud võlad

|                                                                              | Saldo 31.12.2008  | 12 kuu jooksul    | 1-5 aasta<br>jooksul | Tagasimakse<br>tähtaeg |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| Võlad emaettevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 19) | 77 241 458        | 77 241 458        | 0                    |                        |
| s.h laenukohustused                                                          | 7 790 000         | 7 790 000         | 0                    | 22.06.2009             |
| arvelduskrediit                                                              | 68 824 400        | 68 824 400        | 0                    | 25.05.2009             |
| intressivõlad                                                                | 627 058           | 627 058           | 0                    | 01.01.2009             |
| Võlad kinnisvara eest                                                        | 4 000 000         | 0                 | 4 000 000            | 27.09.2012             |
| <b>Kokku</b>                                                                 | <b>81 241 458</b> | <b>77 241 458</b> | <b>4 000 000</b>     |                        |
| s.h pikaajalised võlad                                                       | 4 000 000         |                   |                      |                        |

Juhatusel liige

Allkiri

OÜ RIVESS

|                                                                             | <i>Tagasimakse<br/>tähtaeg</i> |                       |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|
|                                                                             | <b>Saldo 31.12.2007</b>        | <b>12 kuu jooksul</b> | <b>Tagasimakse tähtaeg</b> |
| Võlad emattevõttele ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtetele (lisa 19) | 67 581 067                     | 67 581 067            |                            |
| s.h laenukohustused                                                         | 7 790 000                      | 7 790 000             | 22.06.2009                 |
| arvelduskrediit                                                             | 59 472 488                     | 59 472 488            | 25.05.2009                 |
| intressivõlad                                                               | 318 579                        | 318 579               | 01.01.2009                 |
| <b>Kokku (lisa 12)</b>                                                      | <b>67 581 067</b>              | <b>67 581 067</b>     |                            |
| s.h pikaajalised võlad                                                      | 0                              |                       |                            |

#### Lisa 14 Omakapital

|                             | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 2008 moodustas 24 236 tuh krooni (2007.a vastavalt 34 530 tuh krooni).

Bilansipäeva seisuga on omanikele võimalik dividendidena välja maksta 19 147 tuh. krooni (2007.a vastavalt 27 279 tuh. krooni) ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks 21/79 (kuni 31.12.2007 kehtis maksumäär 21/79) netodividendidena väljamakstavalt summalt, seega 5 090 tuh. krooni (2007.a vastavalt 7 251 tuh. krooni).

#### Lisa 15 Müügitulu

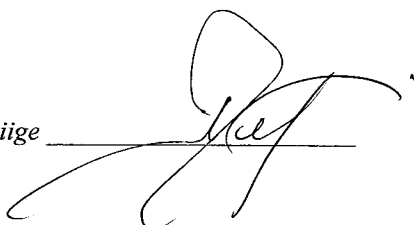
Müügitulu jaguneb geograafiliste piirkondade lõikes järgnevalt:

| <b>Geograafilised piirkonnad</b> | <b>2008</b>       | <b>2007</b>    |
|----------------------------------|-------------------|----------------|
| Eesti                            | 20 338 910        | 667 848        |
| <b>Kokku</b>                     | <b>20 338 910</b> | <b>667 848</b> |

Müügitulu jaguneb tegevusalade lõikes järgnevalt:

| <b>Tegevusalad/ tooted</b>                              | <b>2008</b>       | <b>2007</b>    |
|---------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu (lisa 8) | 55 000            | 65 097         |
| Kinnisvara müük                                         | 19 938 136        | 587 024        |
| Muud                                                    | 345 774           | 15 727         |
| <b>Kokku</b>                                            | <b>20 338 910</b> | <b>667 848</b> |

Juhatusel liige



Allkirjastatud  
identifitseerimiseks

26.06.2009

Allkiri .....  
OÜ RIMESS

**Lisa 16 Muud äritulud ja muud ärikulud**

| <b>Muud äritulud</b>                      | <b>2008</b>  | <b>2007</b>      |
|-------------------------------------------|--------------|------------------|
| Kasum kinnisvara ümberhindlusest (lisa 8) | 0            | 1 768 862        |
| Muud äritulud                             | 2 253        | 8 928            |
| <b>Muud äritulud kokku</b>                | <b>2 253</b> | <b>1 777 790</b> |

| <b>Muud ärikulud</b>                       | <b>2008</b>       | <b>2007</b>    |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Kahjum kinnisvara ümberhindlusest (lisa 8) | -2 603 716        | 0              |
| Muud ärikulud                              | -12 534           | -98 752        |
|                                            | <b>-2 616 250</b> | <b>-98 752</b> |

**Lisa 17 Ärikulud**

| <b>Müüdnud toodangu kulu</b>            | <b>2008</b>        | <b>2007</b>     |
|-----------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Kaubad                                  | -17 085 241        | -374 511        |
| Ostetud teenused                        | -318 271           | -168 175        |
| Vee-, elektri- ja soojusenergia kulu    | -42 983            | -29 564         |
| Tööjõukulud                             | -13 844            | 0               |
| Kinnisvarainvesteeringute haldamiskulud | -210 542           | -168 437        |
| Muud kulud                              | -11 012            | -3 094          |
| <b>Müüdnud toodangu kulu kokku</b>      | <b>-17 681 893</b> | <b>-743 781</b> |

| <b>Turustuskulud</b>       | <b>2008</b>     | <b>2007</b>     |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Reklaamikulud              | -400 220        | -394 104        |
| Muud kulud                 | -406 271        | 0               |
| <b>Turustuskulud kokku</b> | <b>-806 491</b> | <b>-394 104</b> |

| <b>Üldhalduskulud</b>                  | <b>2008</b>       | <b>2007</b>       |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Side- ja kontorikulud                  | -428 442          | -400 733          |
| Ostetud teenused                       | -730 739          | -464 649          |
| Lähetuskulud                           | -1 597            | -3 879            |
| Tööjõukulu                             | -1 248 577        | -1 012 378        |
| Ebatõenäoliselt laekuvad ostjate arved | -35 351           | 0                 |
| Amortisatsioon                         | -107 334          | -116 316          |
| Muud kulud                             | -270 571          | -384 243          |
| <b>Üldhalduskulud kokku</b>            | <b>-2 822 611</b> | <b>-2 382 198</b> |

Juhatus liige


Allkirjastatud  
identifitseerimiseks

28.05.2009

Allkiri

OÜ RIMESS

**Lisa 18 Laenude tagatised ja panditud varad**

OÜ Kompakt Kinnisvara poolt saadud laenu (31. detsembri 2008 seisuga 23 583 680 krooni) ja pangagarantii (31. detsembri seisuga 47 472 krooni) tagatised puuduvad.

31.12.2007 seisuga saadud laenu (37 525 918 krooni) tagatiseks oli 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 oli 53 milj krooni.

Informatsioon ettevõtte laenude kohta on toodud lisa 11.

**Lisa 19 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 tütarettvõtted);
- 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 Swedbank 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:

|                                                        | 2008              |                   | 2007              |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                        | Ostud             | Müügid            | Ostud             | Müügid            |
| Emaettevõtte ja teised konsolideerimisgrupi ettevõtted | 0                 | 222 960           | 690               | 0                 |
| Omanikega soetud ettevõtted                            | 16 551            | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Teenuste ost-müük kokku</b>                         | <b>16 551</b>     | <b>222 960</b>    | <b>690</b>        | <b>0</b>          |
|                                                        | <b>Antud</b>      | <b>Tagastatud</b> | <b>Antud</b>      | <b>Tagastatud</b> |
| Tütarettvõtte                                          | 0                 | 0                 | 80 000            | 0                 |
| <b>Antud laenud kokku</b>                              | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>80 000</b>     | <b>0</b>          |
|                                                        | <b>Saadud</b>     | <b>Tagastatud</b> | <b>Saadud</b>     | <b>Tagastatud</b> |
| Emaettevõtte teised tütarettvõtted                     | 0                 | 0                 | 0                 | 8 210 000         |
| <b>Saadud laenud kokku</b>                             | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>8 210 000</b>  |
|                                                        | <b>Arvestatud</b> | <b>Makstud</b>    | <b>Arvestatud</b> | <b>Makstud</b>    |
| Tütarettvõtte                                          | 308 616           | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Intressitulu kokku</b>                              | <b>308 616</b>    | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

Juhatuses liige

Allkiri

OÜ KINNISVARA

|                                    | Arvestatud       | Makstud          | Arvestatud       | Makstud          |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Emaettevõtte teised tütaretevõtted | 5 192 780        | 4 884 301        | 3 616 179        | 3 276 741        |
| <b>Intressikulu kokku</b>          | <b>5 192 780</b> | <b>4 884 301</b> | <b>3 616 179</b> | <b>3 276 741</b> |

**Saldod seotud osapooltega:**

|                                  | 31.12.2008     | 31.12.2007       |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Tütaretevõtte (lisa 7)           | 308 616        | 1 530 000        |
| <b>Lühiajalised nõuded kokku</b> | <b>308 616</b> | <b>1 530 000</b> |

|                                  |                  |          |
|----------------------------------|------------------|----------|
| Tütaretevõtte (lisa 7)           | 1 530 000        | 0        |
| <b>Pikaajalised nõuded kokku</b> | <b>1 530 000</b> | <b>0</b> |

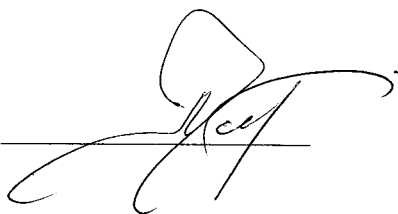
|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Emaettevõtte teised tütaretevõtted<br>(lisa 13) | 77 241 458        | 67 581 067        |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>            | <b>77 241 458</b> | <b>67 581 067</b> |

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

**Lisa 20****Bilansipäevajärgsed sündmused**

Peale bilansipäeva olulisi sündmusi ei toimunud.

Juhatuse liige

Allkirjastatud  
identifitseerimiseks

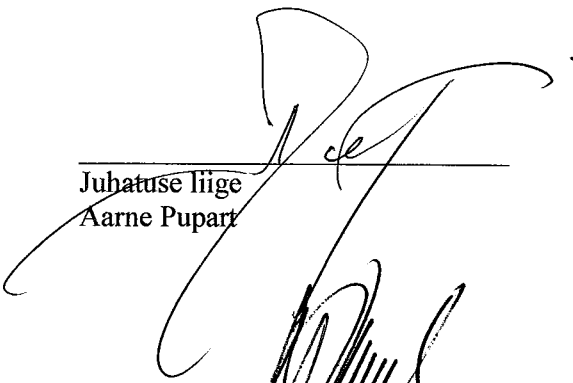
26-01-2009

Allkiri

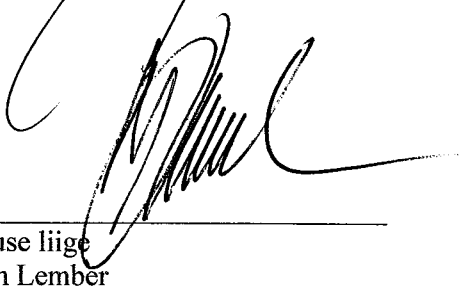
OÜ KINNESS

**Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008. a majandusaasta aruandele**

OÜ Kompakt Kinnisvara 2008. a majandusaasta aruande, mis on kinnitatud omanike üldkoosoleku poolt  
26. juulil 2009, kinnitamine



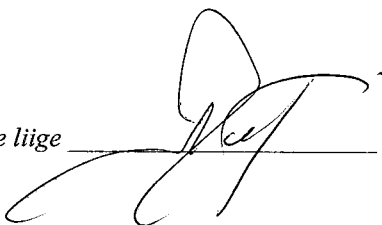
Juhatuse liige  
Aarne Pupart



Juhatuse liige  
Martin Lember



Juhatuse liige  
Maik Teiv



Juhatuse liige

## SÕLTUMATU AUDIITORI ARUANNE

### OÜ Kompakt Kinnisvara osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Kompakt Kinnisvara raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2008, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 21, on kaasatud meie poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

### Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

### Audiitori kohustused

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

### Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt OÜ Kompakt Kinnisvara OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 26. juuni 2009

  
Eva Veinberg  
Vannutatud audiitor

  
Eve Leppik  
Vannutatud audiitor

## 2. KAHJUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Kompakt Kinnisvara OÜ kahjum oli 2008. a. majandusaastal 10 293 900 krooni.  
Jaotamata kasumi jääk bilansipäeva seisuga moodustas 24 236 283 krooni.

Juhatuse liige





**3. OÜ Kompakt Kinnisvara aruandeaasta müügitulu jaotus vastavalt Eesti majanduse tegevusalade klassifikaatorile (EMTAK)**

|                                                              | 2008              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (68201) | 55 000            |
| Enda kinnisvara ost ja müük (68101)                          | 19 938 136        |
| Kinnisvarabüroode tegevus (68311)                            | 345 774           |
| <b>Kokku</b>                                                 | <b>20 338 910</b> |



**4. Omanike nimekiri**

| Osanik                           | Reg.kood | Aadress                  | Osa nimiväärtus |
|----------------------------------|----------|--------------------------|-----------------|
| 1. AS Holostovi Kinnisvarahaldus | 10131720 | Kohtu 1 93819 Kuressaare | 40 000          |

Juhatuses liige

