

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2015

aruandeaasta lõpp: 31.12.2015

ärinimi: Kompakt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11055990

tänava/talu nimi, Narva mnt 7D, A-korpus
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6030750, +372 6696715

faks: +372 6030752

e-posti aadress: info@kompakt.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Varud	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara	13
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Muud võlad	15
Lisa 12 Osakapital	16
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	17
Lisa 16 Turustuskulud	17
Lisa 17 Üldhalduskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	18
Lisa 19 Muud ärikulud	18
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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 ning olemasolevatel kinnistutel heakorra tagamisega. Toimus Tihase tn 17, 23 ja 25 kinnistutele kolme korterelamu ehitamise ja eelmüügilepingute sõlmimine. Alustati Peetri Keskuse projekteerimistöödega detailplaneeringuga moodustatud Küti tee 4 kinnistule.

Aruandeaastal oli keskmine töötajate arv 5 ning nende töötasu üldsumma koos maksudega oli 169 893 eurot.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika.

	2015	2014
Käibe kasv	-69.4	32.4
Brutokasumimäär	0.6	-39.0
Kasumi kasv	-	-
Puhasrentaablus	-252.31	229.3
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.5	0.3
ROA(%)	-4.4	15.6
ROE(%)	-23.0	55.6

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
· Käibe kasv (%) = (müügitulu 2015 – müügitulu 2014)/ müügitulu 2014 * 100
· Brutokasumimäär (%) = brutokasum/müügitulu * 100
· Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2015 – puhaskasum 2014)/ puhaskasum 2014 * 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)

	31.12.2015	31.12.2014	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Nõuded ja ettemaksed	74 693	876 110	2
Varud	5 920 789	2 049 374	3
Kokku käibevara	5 995 482	2 925 484	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	7 988	7 668	
Nõuded ja ettemaksed	721 400	721 400	2
Kinnisvarainvesteeringud	14 661 286	14 079 518	7
Materiaalne põhivara	84	287	8
Kokku põhivara	15 390 758	14 808 873	
Kokku varad	21 386 240	17 734 357	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	10 298 168	9 787 870	9
Võlad ja ettemaksed	1 659 654	1 002 277	10
Kokku lühiajalised kohustused	11 957 822	10 790 147	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	5 281 316	1 716 473	9
Võlad ja ettemaksed	105 647	255 647	10
Kokku pikaajalised kohustused	5 386 963	1 972 120	
Kokku kohustused	17 344 785	12 762 267	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 969 278	2 204 615	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-930 635	2 764 663	
Kokku omakapital	4 041 455	4 972 090	
Kokku kohustused ja omakapital	21 386 240	17 734 357	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2015	2014	Lisa nr
Müügitulu	368 840	1 205 733	13
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-366 632	-1 676 481	15
Brutokasum (-kahjum)	2 208	-470 748	
Turustuskulud	-31 704	-84 985	16
Üldhalduskulud	-273 119	-256 406	17
Muud äritulud	164 502	5 955 057	14
Muud ärikulud	-1 969	-6 711	19
Ärikasum (kahjum)	-140 082	5 136 207	
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjatelt	0	-1 633 744	
Intressikulud	-797 967	-745 214	
Muud finantstulud ja -kulud	7 414	7 414	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-930 635	2 764 663	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-930 635	2 764 663	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2015	2014
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-140 082	5 136 207
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	203	203
Muud korrigeerimised	-164 052	-5 594 273
Kokku korrigeerimised	-163 849	-5 594 070
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	801 417	-822 234
Varude muutus	-3 901 299	-399 650
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	510 412	445 159
Makstud intressid	-793 908	-721 479
Kokku rahavood äritegevusest	-3 687 309	-1 956 067
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-492 832	0
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	105 000	899 219
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-387 832	899 219
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	3 671 739	239 754
Saadud laenude tagasimaksed	-106 896	-246 180
Arvelduskrediidi saldo muutus	510 298	1 063 274
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 075 141	1 056 848
Kokku rahavood	0	0

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2013	2 556	256	2 204 615	2 207 427
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 764 663	2 764 663
31.12.2014	2 556	256	4 969 278	4 972 090
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-930 635	-930 635
31.12.2015	2 556	256	4 038 643	4 041 455

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kompakt Kinnisvara 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 kasutamiseesmärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o. notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel eksperdi poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjetel "Muud ärikulud"/"Muud äritulud". Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud 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

Finantskohustused

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

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

Tulud

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

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

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

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 dividendide 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 Compakt Kinnisvara aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	20 397	20 397	
Ostjatelt laekumata arved	20 397	20 397	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 304	3 304	
Muud nõuded	772 384	50 984	721 400
Laenunõuded	92 672	0	92 672
Intressinõuded	50 984	50 984	0
Viitlaekumised	628 728		628 728
Ettemaksed	8	8	
Tulevaste perioodide kulud	8	8	
Kokku nõuded ja ettemaksed	796 093	74 693	721 400

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	240 212	240 212	
Ostjatelt laekumata arved	240 212	240 212	
Muud nõuded	1 357 290	635 890	721 400
Laenunõuded	684 992	592 320	92 672
Intressinõuded	43 570	43 570	0
Viitlaekumised	628 728	0	628 728
Ettemaksed	8	8	
Tulevaste perioodide kulud	8	8	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 597 510	876 110	721 400

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2015	31.12.2014
Lõpetamata toodang	5 920 789	2 049 374
Kokku varud	5 920 789	2 049 374

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2015		31.12.2014
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		193	204
Käibemaks		-28 939	220 703
Üksikisiku tulumaks		1 842	1 577
Sotsiaalmaks		3 302	2 689
Kohustuslik kogumispension		35	33
Töötuskindlustusmaksed		217	215
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 304	56	33
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 304	-23 294	225 454

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2014	31.12.2015
11213845	Compakt Maadehaldus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
11715593	Compakt Haldus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100
11715771	Compakt Capital OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	100

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenuõuded	92 672	0	92 672
Intressinõuded	50 984	50 984	0
Viitlaekumised	628 728		628 728
Kokku muud nõuded	772 384	50 984	721 400

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenuõuded	684 992	592 320	92 672
Intressinõuded	43 570	43 570	0
Viitlaekumised	628 728	0	628 728
Kokku muud nõuded	1 357 290	635 890	721 400

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2013	7 333 167
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	5 955 054
Müügid	-1 260 000
Ümberklassifitseerimised	2 051 297
31.12.2014	14 079 518
Ostud ja parendused	492 832
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	164 052
Müügid	-105 000
Ümberklassifitseerimised	29 884
31.12.2015	14 661 286

	2015	2014
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	124 031	66 857
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-71 977	-34 062
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	105 000	960 766

Lisa 8 Materiaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2013		
Soetusmaksumus	3 970	3 970
Akumuleeritud kulum	-3 480	-3 480
Jääkmaksumus	490	490
Amortisatsioonikulu	-203	-203
31.12.2014		
Soetusmaksumus	3 970	3 970
Akumuleeritud kulum	-3 683	-3 683
Jääkmaksumus	287	287
Amortisatsioonikulu	-203	-203
31.12.2015		
Soetusmaksumus	3 970	3 970
Akumuleeritud kulum	-3 886	-3 886
Jääkmaksumus	84	84

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontserni arvelduskrediit	10 298 168	10 298 168			5%	EUR	31.12.2016
Lühiajalised laenud kokku	10 298 168	10 298 168					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	3 892 193		3 892 193		3,72%	EUR	20.10.2017
Pikaajalised laenud kokku	3 892 193		3 892 193				
Muud laenukohustused							
Muud pikaajalised laenud	1 389 123		1 389 123		10%	EUR	2020
Muud laenukohustused kokku	1 389 123		1 389 123				
Laenukohustused kokku	15 579 484	10 298 168	5 281 316				
	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontserni arvelduskrediit	9 787 870	9 787 870			5%	EUR	31.12.2014
Lühiajalised laenud kokku	9 787 870	9 787 870					
Pikaajalised laenud							
Pangalaenud	220 454		220 454		3,89%	EUR	20.10.2017
Pikaajalised laenud kokku	220 454		220 454				
Muud laenukohustused							
Muud pikaajalised laenukohustused	1 496 019		1 496 019		10%	EUR	2017
Muud laenukohustused kokku	1 496 019		1 496 019				
Laenukohustused kokku	11 504 343	9 787 870	1 716 473				

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	1 289 937	1 184 290	105 647
Võlad töövõtjatele	10 674	10 674	
Maksuvõlad	-23 294	-23 294	
Muud võlad	72 271	72 271	
Intressivõlad	72 271	72 271	
Saadud ettemaksed	415 713	415 713	
Tulevaste perioodide tulud	403 767	403 767	
Muud saadud ettemaksed	11 946	11 946	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 765 301	1 659 654	105 647

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	739 778	484 131	255 647
Võlad töövõtjatele	9 602	9 602	
Maksuvõlad	225 454	225 454	
Muud võlad	68 640	68 640	
Intressivõlad	68 640	68 640	
Saadud ettemaksed	214 450	214 450	
Tulevaste perioodide tulud	204 745	204 745	
Muud saadud ettemaksed	9 705	9 705	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 257 924	1 002 277	255 647

Lisa 11 Muud võlad (eurodes)

	31.12.2015	12 kuu jooksul
Intressivõlad	72 271	72 271
Kokku muud võlad	72 271	72 271

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Intressivõlad	68 640	68 640
Kokku muud võlad	68 640	68 640

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

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

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2015	2014
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	368 840	1 205 733
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	368 840	1 205 733
Kokku müügitulu	368 840	1 205 733
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	134 014	81 552
Enda kinnisvara ost ja müük	105 000	1 097 766
Kinnisvarabüroode tegevus	129 826	26 415
Kokku müügitulu	368 840	1 205 733

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2015	2014
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	164 052	5 955 054
Trahhid, viivised ja hüvitised	0	3
Muud	450	0
Kokku muud äritulud	164 502	5 955 057

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2015	2014
Tooraine ja materjal	-57 147	-54 599
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-105 000	-85 026
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-1 260 000
Energia	-14 493	-12 050
Elektrienergia	-10 205	-12 050
Soojusenergia	-4 288	0
Alltöövõtutööd	-98 093	-133 440
Transpordikulud	-1 683	-4 973
Üür ja rent	-20 025	-19 663
Uurimis- ja arengukulud	-1 160	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	-9 790	-10 188
Tööjõukulud	-14 559	-6 180
Muud	-44 682	-90 362
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-366 632	-1 676 481

Lisa 16 Turustuskulud (eurodes)

	2015	2014
Mitmesugused bürookulud	0	-502
Reklaamikulud	-23 106	-84 483
Muud	-8 598	0
Kokku turustuskulud	-31 704	-84 985

Lisa 17 Üldhalduskulud (eurodes)

	2015	2014
Üür ja rent	-34 318	-31 883
Transpordikulud	-3 315	-1 257
Mitmesugused bürookulud	-11 456	-10 324
Lähetuskulud	-7 747	-3 126
Koolituskulud	-239	-1 697
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-5 837
Tööjõukulud	-155 334	-112 597
Amortisatsioonikulu	-203	-203
Muud	-60 507	-89 482
Kokku üldhalduskulud	-273 119	-256 406

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2015	2014
Palgakulu	126 975	88 650
Sotsiaalmaksud	42 918	30 127
Kokku tööjõukulud	169 893	118 777
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2015	2014
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 969	-6 711
Kokku muud ärikulud	-1 969	-6 711

Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
Riik, kus aruandekohustustlase 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

	31.12.2015		31.12.2014	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja		11 740 937		11 335 405
Tütarettevõtjad	143 656		136 561	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 100	2 458	2 100	3 824
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 100	520		

2015	Ostud	Müügid	Antud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	7 761		
Tütarettevõtjad	18	29	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	42 242		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad			592 000

2014	Ostud	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	7 718				
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	38 275				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad		593 000	1 000	18 300	18 300

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2015	2014
Arvestatud tasu	88 584	54 588

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2016

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Compakt Kinnisvara OÜ osanikele

Oleme auditeerinud Compakt Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2015, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 19 on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud 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 31.12.2015 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeaudiitori number 467

Capella Consulting OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 267

Rannamõisa tee 4, Tallinn

01.07.2016

Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2015 - 31.12.2015 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	01.07.2016

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2015
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 969 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-930 635
Kokku	4 038 643

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	134014	36.33%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	129826	35.20%	Ei
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	105000	28.47%	Ei

Sidevahendid

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