

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: Kompakt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11055990

tänavatalu nimi, Narva mnt 7d, A-korpus
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Muud võlad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 16 Turustuskulud	17
Lisa 17 Üldhalduskulud	17
Lisa 18 Tööjõukulud	17
Lisa 19 Muud ärikulud	17
Lisa 20 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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 ehituse lõpule viimine ja müügilepingute sõlmimine. Jätkati Peetri Keskuse projekteerimistöödega aadressile Küti tee 4, Peetri alevik, Rae vald.

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

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika.

	2016	2015
Käibe kasv	2235.9	-69.4
Brutokasumimäär	9.07	0.6
Kasumi kasv	-	-
Puhasrentaablus	23.56	-252.31
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0.1	0.5
ROA(%)	11.39	-4.4
ROE(%)	33.43	-23

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:	
·	Käibe kasv (%) = (müügitulu 2016 – müügitulu 2015) / müügitulu 2015 * 100
·	Brutokasumimäär (%) = brutokasum / müügitulu * 100
·	Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2016 – puhaskasum 2015) / puhaskasum 2015 * 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)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Nõuded ja ettemaksed	436 061	74 693
Varud	588 270	5 920 789
Kokku käibevarad	1 024 331	5 995 482
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	7 988	7 988
Nõuded ja ettemaksed	721 400	721 400
Kinnisvarainvesteeringud	16 069 800	14 661 286
Materiaalsed põhivarad	0	84
Kokku põhivarad	16 799 188	15 390 758
Kokku varad	17 823 519	21 386 240
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	10 411 281	10 298 168
Võlad ja ettemaksed	633 256	1 659 654
Kokku lühiajalised kohustised	11 044 537	11 957 822
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	707 657	5 281 316
Võlad ja ettemaksed	0	105 647
Kokku pikaajalised kohustised	707 657	5 386 963
Kokku kohustised	11 752 194	17 344 785
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 038 643	4 969 278
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 029 870	-930 635
Kokku omakapital	6 071 325	4 041 455
Kokku kohustised ja omakapital	17 823 519	21 386 240

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	8 615 901	368 840
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 834 459	-366 632
Brutokasum (-kahjum)	781 442	2 208
Turustuskulud	-24 034	-31 704
Üldhalduskulud	-281 998	-273 119
Muud äritulud	2 459 515	164 502
Muud ärikulud	-41 425	-1 969
Ärikasum (kahjum)	2 893 500	-140 082
Intressitulud	7 414	7 414
Intressikulud	-871 044	-797 967
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 029 870	-930 635
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 029 870	-930 635

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	2 893 500	-140 082
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	84	203
Muud korrigeerimised	-2 459 515	-164 052
Kokku korrigeerimised	-2 459 431	-163 849
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-361 368	801 417
Varude muutus	5 332 519	-3 901 299
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 108 551	510 412
Makstud intressid	-887 124	-793 908
Kokku rahavood äritegevusest	3 409 545	-3 687 309
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-158 799	-492 832
Laekunud kinnisvarainvesteeringute müügist	1 209 800	105 000
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 051 001	-387 832
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	807 807	3 671 739
Saadud laenude tagasimaksed	-5 367 967	-106 896
Arvelduskrediidi saldo muutus	99 614	510 298
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-4 460 546	4 075 141
Kokku rahavood	0	0

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			2 029 870	2 029 870
31.12.2016	2 556	256	6 068 513	6 071 325

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 -kohustised

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).

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Finantskohustised

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 suurus 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)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	377 648	377 648	
Ostjatelt laekumata arved	377 648	377 648	
Muud nõuded	779 797	58 397	721 400
Laenunõuded	92 672		92 672
Intressinõuded	58 397	58 397	
Viitlaekumised	628 728		628 728
Ettemaksed	16	16	
Muud makstud ettemaksed	16	16	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 157 461	436 061	721 400

	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

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Lõpetamata toodang	17 500	5 920 789
Valmistoodang	570 770	0
Kokku varud	588 270	5 920 789

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	384		193
Käibemaks	451 917		-28 939
Üksikisiku tulumaks	3 979		1 842
Sotsiaalmaks	7 481		3 302
Kohustuslik kogumispension	145		35
Töötuskindlustusmaksed	498		217
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	19 256	3 304	56
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	483 660	3 304	-23 294

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
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)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	92 672		92 672
Intressinõuded	58 397	58 397	
Viitlaekumised	628 728		628 728
Kokku muud nõuded	779 797	58 397	721 400

	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenunõuded	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

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Ostud ja parendused	158 799
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	2 459 515
Müügid	-1 209 800
31.12.2016	16 069 800

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	97 560	124 031
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	357	-71 977
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas		105 000

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Amortisatsioonikulu	-84	-84
31.12.2016		
Soetusmaksumus	3 970	3 970
Akumuleeritud kulum	-3 970	-3 970
Jääkmaksumus	0	0

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontserni arvelduskrediit	10 397 781	10 397 781			5%	EUR	31.12.2017
Muud laenud	13 500	13 500			6%	EUR	2017
Lühiajalised laenud kokku	10 411 281	10 411 281					
Muud laenukohustised							
Muud pikaajalised laenud	707 657		707 657		10%	EUR	2020
Muud laenukohustised kokku	707 657		707 657				
Laenukohustised kokku	11 118 938	10 411 281	707 657				
	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 laenukohustised							
Muud pikaajalised laenud	1 389 123		1 389 123		10%	EUR	2020
Muud laenukohustised kokku	1 389 123		1 389 123				
Laenukohustised kokku	15 579 484	10 298 168	5 281 316				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2016	31.12.2015
Maa	12 069 847	12 090 536
Ehitised	1 540 950	2 570 750
Kokku	13 610 797	14 661 286

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	60 105	60 105	
Võlad töövõtjatele	17 863	17 863	
Maksuvõlad	483 660	483 660	
Muud võlad	55 575	55 575	
Intressivõlad	55 575	55 575	
Saadud ettemaksed	16 053	16 053	
Tulevaste perioodide tulud	10 417	10 417	
Muud saadud ettemaksed	5 636	5 636	
Kokku võlad ja ettemaksed	633 256	633 256	

	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

Lisa 11 Muud võlad (eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Intressivõlad	55 575	55 575
Kokku muud võlad	55 575	55 575

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

Lisa 12 Osakapital (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 13 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	8 615 901	368 840
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	8 615 901	368 840
Kokku müügitulu	8 615 901	368 840
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	158 846	134 014
Enda kinnisvara ost ja müük	8 402 819	105 000
Kinnisvarabüroode tegevus	54 236	129 826
Kokku müügitulu	8 615 901	368 840

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	2 459 515	164 052
Muud	0	450
Kokku muud äritulud	2 459 515	164 502

Lisa 15 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	-24 510	-57 147
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-7 434 340	-105 000
Energia	-29 816	-14 493
Elektrienergia	-19 080	-10 205
Soojusenergia	-10 736	-4 288
Alltöövõtutööd	-52 370	-98 093
Transpordikulud	-4 472	-1 683
Üür ja rent	-15 975	-20 025
Uurimis- ja arengukulud	-900	-1 160
Riiklikud ja kohalikud maksud	-10 692	-9 790
Tööjõukulud	-31 267	-14 559
Muud	-230 117	-44 682
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-7 834 459	-366 632

Lisa 16 Turustuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Reklaamikulud	-19 202	-23 106
Muud	-4 832	-8 598
Kokku turustuskulud	-24 034	-31 704

Lisa 17 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2016	2015
Üür ja rent	-34 579	-34 318
Transpordikulud	-550	-3 315
Mitmesugused bürookulud	-15 409	-11 456
Lähetuskulud	-4 390	-7 747
Koolituskulud	0	-239
Tööjõukulud	-118 765	-155 334
Amortisatsioonikulu	0	-203
Muud	-108 305	-60 507
Kokku üldhalduskulud	-281 998	-273 119

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	112 131	126 975
Sotsiaalmaksud	37 901	42 918
Kokku tööjõukulud	150 032	169 893
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	5	5

Lisa 19 Muud ärikulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	-36 839	-1 969
Muud	-4 586	0
Kokku muud ärikulud	-41 425	-1 969

Lisa 20 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti Vabariik

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016		31.12.2015	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		11 159 688		11 740 937
Tütarettevõtjad	151 069		143 656	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	2 100	26 416	2 100	2 458
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 717	0	1 100	520

2016	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja							
Holostovi Kinnisvarahaldus AS				681 467	10%		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad							
Wris AS			100 000	86 000	6%	EUR	2017
Compakt Varahaldus OÜ	4 000	4 000					

Ostud ja müügid

	2016		2015	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	7 754	417	7 761	
Tütarettevõtjad	0	0	18	29
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	33 692		42 242	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2016	2015
Arvestatud tasu	58 584	88 584

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2017

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARTIN LEMBER	Juhatuse liige	20.06.2017
MAIK TEIV	Juhatuse liige	22.08.2017

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Compakt Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Compakt Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2016 ning kasumiaruannet, rahavoogude aruannet ja omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantsstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksptide eetikakoodeksiga (Eesti) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeaudiitori aruannet.

Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Juhtkonna kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärsel kahtlul ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raul Randväli

Vandeaudiitori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Auditiorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

14.09.2017

Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	14.09.2017

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 038 643
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 029 870
Kokku	6 068 513

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	8402819	97.53%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	158846	1.84%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	54236	0.63%	Ei

Sidevahendid

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