

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** Kompakt Varahaldus Osaühing

**registrikood:** 10654642

**tänava/talu nimi,** Narva mnt 7d  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihtnumber:** 10117

**telefon:** +372 6696715

**e-posti aadress:** info@kompakt.ee

**veebilehe aadress:** www.kompakt.ee

## Sisukord

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                   | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                     | 4  |
| Bilanss                                          | 4  |
| Kasumiaruanne                                    | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad               | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                        | 6  |
| Lisa 2 Raha                                      | 7  |
| Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed                      | 8  |
| Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad          | 8  |
| Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud                  | 8  |
| Lisa 6 Laenukohustised                           | 9  |
| Lisa 7 Võlad ja ettemaksed                       | 10 |
| Lisa 8 Osakapital                                | 10 |
| Lisa 9 Müügitulu                                 | 10 |
| Lisa 10 Muud äritulud                            | 11 |
| Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu | 11 |
| Lisa 12 Üldhalduskulud                           | 11 |
| Lisa 13 Muud ärikulud                            | 11 |
| Lisa 14 Seotud osapooled                         | 12 |
| Aruande allkirjad                                | 13 |
| Vandeaudiitori aruanne                           | 14 |

## Tegevusaruanne

Aruandeaastal tegeles Compakt Varahaldus OÜ peamiselt kinnisvaraobjektide üürileandmisega Kuressaares ja Tallinnas.

Ettevõtte eesmärgiks on jätkuvalt tagada olemasolevate hoonete säilimine (renoveerimis ja remonditööd) ja heakord ning tegeleda rendipindade vakantsuse minimaalse hoidmisega

Ettevõttes aruandeperioodil töötajaid ei olnud. Juhatuse liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Peamised finantssuhtarvud majandusaasta kohta ning nende arvutamise metoodika:

|                                      | 2016   | 2015   |
|--------------------------------------|--------|--------|
| Käibe kasv                           | 3.21   | -0.44  |
| Brutokasumi määr                     | 42.14  | 34.69  |
| Puhasrentaablus                      | -20.23 | -14.95 |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja | 0.04   | 0.03   |
| ROA                                  | -1.53  | -1.08  |
| ROE                                  | -4.29  | -2.94  |

|                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:                                                             |
| Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu 2016} - \text{müügitulu 2015}) / \text{müügitulu 2015} * 100$      |
| Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$                                    |
| Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$                                    |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$ |
| ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$                                              |
| ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$ .                                       |

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Varad                                        |                  |                  |
| Käibevarad                                   |                  |                  |
| Raha                                         | 993              | 440              |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 45 213           | 34 876           |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>46 206</b>    | <b>35 316</b>    |
| Põhivarad                                    |                  |                  |
| Finantsinvesteeringud                        | 1 193 722        | 1 272 028        |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 5 374 360        | 4 749 807        |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>6 568 082</b> | <b>6 021 835</b> |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>6 614 288</b> | <b>6 057 151</b> |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |
| Kohustised                                   |                  |                  |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |
| Võlad ja ettemaksed                          | 1 163 808        | 1 139 747        |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>1 163 808</b> | <b>1 139 747</b> |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |
| Laenukohustised                              | 2 692 685        | 2 692 685        |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>2 692 685</b> | <b>2 692 685</b> |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>3 856 493</b> | <b>3 832 432</b> |
| Omakapital                                   |                  |                  |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 12 782           | 12 782           |
| Ülekurss                                     | 1 114 480        | 1 114 480        |
| Kohustuslik reservkapital                    | 961              | 961              |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 096 496        | 1 161 995        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 533 076          | -65 499          |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>2 757 795</b> | <b>2 224 719</b> |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>6 614 288</b> | <b>6 057 151</b> |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu                                   | 452 223        | 438 162        |
| Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu   | -261 652       | -286 160       |
| <b>Brutokasum (-kahjum)</b>                 | <b>190 571</b> | <b>152 002</b> |
| Üldhalduskulud                              | -8 841         | -6 813         |
| Muud äritulud                               | 624 572        | 62 465         |
| Muud ärikulud                               | -3 958         | -3 885         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>802 344</b> | <b>203 769</b> |
| Intressikulud                               | -269 268       | -269 268       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>533 076</b> | <b>-65 499</b> |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>533 076</b> | <b>-65 499</b> |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Compakt Varahaldus 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 alljärgnevides arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Compakt Varahaldus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 75% tema osakapitalist kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele ja 25% konsolideeriva üksuse tütarettevõtjale, 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

Raha ja raha ekvivalentideks loetakse raha ja lühiajalisi suure likviidsusega investeeringuid, mida tehingu tegelikust tähtajast lähtudes on võimalik kuni kolme kuu jooksul muuta teadaolevaks rahasummaks ning mille turuväärtuse olulise muutuse risk on ebaoluline. Sellised varad on sularaha, nõudmiseni ja kuni kolmekuulise tähtajaga hoiustatud raha ning rahaturufondi osakud.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud peale euro (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga eurodesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

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

Investeeringud tütar-ettevõtetesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Samuti

loetakse kinnisvarainvesteeringuks objekte, mida hoitakse pikka aega ja millel on mitmeid võimalikke

kasutamiseesmäärke. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega

otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid 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).

### Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algul arvele nende soetusmaksumuses, mis hõlmab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub amortiseeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste amortiseeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajalised finantskohustused võetakse amortiseeritud soetusmaksumuse arvestamiseks algul arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), järgnevatel perioodidel arvestatakse kohustustelt intressi, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui see tuleb tasuda 12 kuu jooksul alates bilansikuupäevast või kui ettevõttel pole tingimusteta õigust lükata kohustuse tasumist edasi rohkem kui 12 kuud alates bilansikuupäevast. Laenukohustusi, mis tuleb tagasi maksta 12 kuu jooksul alates bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalisena. Samuti kajastatakse lühiajalisena laenukohustusi, mida laenuandjal on õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingu rikkumise tõttu.

## Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saada oleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu kinnisvara müügist

Kinnisvara müük kajastatakse siis, kui kõik kinnisvaraga seotud olulised riskid ja hüved on üle kantud müüjalt ostjale ning müüjal puudub kohustus teha kinnisvaraobjektile olulisi lisatöid. Üldjuhul loetakse müük toimunuks asjaõiguslepingu sõlmimisega. Summad, mis kliendid on maksnud enne lepingu sõlmimist, kajastatakse ettemaksetena.

Tulu muude teenuste müügist

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna.

Finantstulud

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 dividende akumääraga 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 Varahaldus 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 Raha

(eurodes)

|                   | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|-------------------|------------|------------|
| Arvelduskontod    | 993        | 440        |
| <b>Kokku raha</b> | <b>993</b> | <b>440</b> |

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

|                                   | 31.12.2016    | 12 kuu jooksul |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Nõuded ostjate vastu              | 39 777        | 39 777         |
| Ostjatelt laekumata arved         | 39 777        | 39 777         |
| Muud nõuded                       | 5 436         | 5 436          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>45 213</b> | <b>45 213</b>  |
|                                   |               |                |
|                                   | 31.12.2015    | 12 kuu jooksul |
| Nõuded ostjate vastu              | 29 440        | 29 440         |
| Ettemaksed                        | 5 436         | 5 436          |
| Tulevaste perioodide kulud        | 5 436         | 5 436          |
| <b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b> | <b>34 876</b> | <b>34 876</b>  |

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

|                                               | 31.12.2016     | 31.12.2015     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                               | Maksuvõlg      | Maksuvõlg      |
| Ettevõtte tulumaks                            | 78 844         | 136 288        |
| Käibemaks                                     | 76 730         | 73 043         |
| Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad         | 209 425        |                |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>364 999</b> | <b>209 331</b> |

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Õiglase väärtuse meetod                   |           |
|-------------------------------------------|-----------|
|                                           |           |
| <b>31.12.2014</b>                         | 4 689 807 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 60 000    |
| <b>31.12.2015</b>                         | 4 749 807 |
| Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest | 624 553   |
| <b>31.12.2016</b>                         | 5 374 360 |

|                                                 | 2016     | 2015     |
|-------------------------------------------------|----------|----------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 313 195  | 313 669  |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | -124 708 | -135 451 |



## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|---------------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Muud pikaajalised laenud         | 2 692 685  |                                  | 2 692 685           |             | 10%          | EUR         | 2021        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 692 685  |                                  | 2 692 685           |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 692 685  |                                  | 2 692 685           |             |              |             |             |
|                                  |            |                                  |                     |             |              |             |             |
|                                  | 31.12.2015 | Jaotus järeljäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär | Alusvaluuta | Lõpptähtaeg |
|                                  |            | 12 kuu jooksul                   | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |              |             |             |
| Pikaajalised laenud              |            |                                  |                     |             |              |             |             |
| Muud pikaajalised laenud         | 2 692 685  |                                  | 2 692 685           |             | 10%          | EUR         | 2017        |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | 2 692 685  |                                  | 2 692 685           |             |              |             |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 2 692 685  |                                  | 2 692 685           |             |              |             |             |

| Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                       | 31.12.2016       | 31.12.2015       |
| Ehitised                                              | 5 374 360        | 4 689 807        |
| <b>Kokku</b>                                          | <b>5 374 360</b> | <b>4 689 807</b> |

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2016       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 40 459           | 40 459           |
| Maksuvõlad                       | 364 999          | 364 999          |
| Muud võlad                       | 719 041          | 719 041          |
| Intressivõlad                    | 719 041          | 719 041          |
| Saadud ettemaksed                | 39 309           | 39 309           |
| Tulevaste perioodide tulud       | 18               | 18               |
| Muud saadud ettemaksed           | 39 291           | 39 291           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 163 808</b> | <b>1 163 808</b> |

  

|                                  | 31.12.2015       | 12 kuu jooksul   |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Võlad tarnijatele                | 38 277           | 38 277           |
| Maksuvõlad                       | 209 331          | 209 331          |
| Muud võlad                       | 852 830          | 852 830          |
| Intressivõlad                    | 643 400          | 643 400          |
| Muud viitvõlad                   | 209 430          | 209 430          |
| Saadud ettemaksed                | 39 309           | 39 309           |
| Tulevaste perioodide tulud       | 18               | 18               |
| Muud saadud ettemaksed           | 39 291           | 39 291           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>1 139 747</b> | <b>1 139 747</b> |

## Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 12 782     | 12 782     |
| Osade arv (tk) | 2          | 2          |

## Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

|                                             | 2016           | 2015           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes |                |                |
| Müük Euroopa Liidu riikidele                |                |                |
| Eesti                                       | 452 223        | 438 162        |
| <b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>  | <b>452 223</b> | <b>438 162</b> |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>452 223</b> | <b>438 162</b> |
| Müügitulu tegevusalade lõikes               |                |                |
| Rent ja haldusteenus                        | 452 223        | 438 162        |
| <b>Kokku müügitulu</b>                      | <b>452 223</b> | <b>438 162</b> |

## Lisa 10 Muud äritulud (eurodes)

|                                                            | 2016           | 2015          |
|------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest | 624 553        | 60 000        |
| Trahvid, viivised ja hüvitised                             | 0              | 2 465         |
| Muud                                                       | 19             | 0             |
| <b>Kokku muud äritulud</b>                                 | <b>624 572</b> | <b>62 465</b> |

## Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

|                                                       | 2016            | 2015            |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Tooraine ja materjal                                  | -13 365         | -19 778         |
| <b>Energia</b>                                        | <b>-124 444</b> | <b>-124 054</b> |
| Elektrienergia                                        | -94 632         | -93 264         |
| Soojusenergia                                         | -29 812         | -30 790         |
| Üür ja rent                                           | -65 230         | -65 230         |
| Riiklikud ja kohalikud maksud                         | -4 532          | -4 532          |
| Sisseostetud teenused                                 | -52 131         | -70 831         |
| Muud                                                  | -1 950          | -1 735          |
| <b>Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu</b> | <b>-261 652</b> | <b>-286 160</b> |

## Lisa 12 Üldhalduskulud (eurodes)

|                                           | 2016          | 2015          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mitmesugused bürookulud                   | -2 607        | -2 368        |
| Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest | -630          | 0             |
| Muud                                      | -3 117        | -2 079        |
| Juriidilineteeindus, konsultatsioonikulud | -2 487        | -2 366        |
| <b>Kokku üldhalduskulud</b>               | <b>-8 841</b> | <b>-6 813</b> |

## Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

|                                | 2016          | 2015          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Trahvid, viivised ja hüvitised | -3 958        | -3 885        |
| <b>Kokku muud ärikulud</b>     | <b>-3 958</b> | <b>-3 885</b> |

## Lisa 14 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                                             |            | 3 411 726  |            | 3 336 925  |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 1 193 722  | 2 780      | 1 272 028  |            |

| 2016                                                     | Antud laenud | Antud laenude tagasimaksed | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed |
|----------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad |              |                            |               |                             |
| Compakt Maadehaldus OÜ                                   | 8 300        | 8 300                      |               |                             |
| Compakt Kinnisvara OÜ                                    |              |                            | 4 000         | 4 000                       |

### Ostud ja müügid

|                                                          | 2016   | 2015  |
|----------------------------------------------------------|--------|-------|
|                                                          | Ostud  | Ostud |
| Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad | 10 439 | 5 572 |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 20.06.2017

**Compakt Varahaldus Osaühing (registrikood: 10654642) 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 Varahaldus Osaühing osanikele

## Arvamus

Oleme auditeerinud Compakt Varahaldus Osaühing (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 finantstulemust 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 „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestusekspertide 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 vandeauditori 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 lahknab 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.

## Vandeauditori 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 vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamus. 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, väaresitiste 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 märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeauditori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamus. Meie järeldused põhinevad vandeauditori 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

Vandeauditori number 467

CAPELLA CONSULTING OSAÜHING

Auditorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

14.09.2017

## Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Varahaldus Osühing (registrikood: 10654642) 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           |

## Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2016       |
|----------------------------------------------|------------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 1 096 496        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 533 076          |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>1 629 572</b> |



## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 452223          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Liik              | Sisu            |
| Telefon           | +372 6696715    |
| E-posti aadress   | info@kompakt.ee |
| Veebilehe aadress | www.kompakt.ee  |