

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Kompakt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11055990

tänava/talu nimi, Narva mnt 7d

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Varud	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 6 Muud nõuded	9
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 8 Laenukohustised	10
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 10 Muud võlad	11
Lisa 11 Osakapital	11
Lisa 12 Müügitulu	12
Lisa 13 Muud äritulud	12
Lisa 14 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 15 Turustuskulud	13
Lisa 16 Üldhalduskulud	13
Lisa 17 Tööjõukulud	13
Lisa 18 Muud ärikulud	13
Lisa 19 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Compakt Kinnisvara OÜ põhitegevusaladeks on kinnisvara arendamine, vahendamine ja haldamine.

Aruandeaastal alustati Peetri spordi- ja vabaajakeskuse ehitust aadressile Küti tee 4, Peetri alevik, Rae vald.

Aruandeaastal oli keskmine töötajate arv 5 ning nende töötasu üldsumma koos maksudega oli 100 419 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	475 969	21 421	2
Varud	27 625	17 500	3
Kokku käibevarad	503 594	38 921	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 508 988	4 730 488	
Nõuded ja ettemaksed	628 728	628 728	2
Kinnisvarainvesteeringud	4 336 000	11 267 000	7
Kokku põhivarad	11 473 716	16 626 216	
Kokku varad	11 977 310	16 665 137	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	7 954 899	10 556 276	8
Võlad ja ettemaksed	110 828	107 622	9
Kokku lühiajalised kohustised	8 065 727	10 663 898	
Kokku kohustised	8 065 727	10 663 898	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 522 972	6 068 513	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-614 201	-70 086	
Kokku omakapital	3 911 583	6 001 239	
Kokku kohustised ja omakapital	11 977 310	16 665 137	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	736 061	1 793 044	12
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-635 766	-2 385 373	14
Brutokasum (-kahjum)	100 295	-592 329	
Turustuskulud	-24 408	-167 881	15
Üldhalduskulud	-214 175	-242 487	16
Muud äritulud	12	1 540 785	13
Muud ärikulud	-15 390	-44 135	18
Äri kasum (kahjum)	-153 666	493 953	
Intressitulud	0	6 796	
Intressikulud	-460 535	-570 835	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-614 201	-70 086	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-614 201	-70 086	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kompakt Kinnisvara raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi 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 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)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 757	12 757	
Ostjatelt laekumata arved	12 757	12 757	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 091 940	463 212	628 728
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 104 697	475 969	628 728

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	16 993	16 993	
Ostjatelt laekumata arved	16 993	16 993	
Nõuded seotud osapoolte vastu	4 428	4 428	
Muud nõuded	628 728		628 728
Viitlaekumised	628 728		628 728
Kokku nõuded ja ettemaksed	650 149	21 421	628 728

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Lõpetamata toodang	27 625	17 500
Kokku varud	27 625	17 500

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	305	200
Käibemaks	4 819	15 559
Üksikisiku tulumaks	1 267	1 581
Sotsiaalmaks	4 141	3 288
Kohustuslik kogumispension	44	55
Töötuskindlustusmaksed	127	216
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10 703	20 899

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
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
14277123	Peetri apartments OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	100	0
14484094	Peetri Keskus OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	0	90
14605540	Peetri Kvartal OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	0	90

Peetri apartments OÜ ühines 01.01.2018 emaettevõtjaga Compakt Kinnisvara OÜ

Lisa 6 Muud nõuded (eurodes)

	31.12.2017	1 - 5 aasta jooksul
Viitlaekumised	628 728	628 728
Kokku muud nõuded	628 728	628 728

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2016	16 069 800
Ostud ja parendused	20 067
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 539 524
Müügid	-1 925 200
Ümberliigitamised	282 809
Muud muutused	-4 720 000
31.12.2017	11 267 000
Ostud ja parendused	15 000
Müügid	-446 000
Ümberliigitamised	-6 500 000
31.12.2018	4 336 000

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	34 990	45 880
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-18 526	-7 416

Lisa 8 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontserni arvelduskrediit	7 702 399	7 702 399			5%	EUR	31.12.2019
Muud	252 500	252 500					2019
Lühiajalised laenud kokku	7 954 899	7 954 899					
Laenukohustised kokku	7 954 899	7 954 899					
	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Kontserni arvelduskrediit	7 309 276	7 309 276			5%	EUR	31.12.2018
Muud laenud	3 247 000	3 247 000					
Lühiajalised laenud kokku	10 556 276	10 556 276					
Laenukohustised kokku	10 556 276	10 556 276					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	52 206	52 206
Võlad töövõtjatele	7 136	7 136
Maksuvõlad	10 703	10 703
Muud võlad	40 028	40 028
Intressivõlad	40 028	40 028
Saadud ettemaksed	755	755
Kokku võlad ja ettemaksed	110 828	110 828
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	35 846	35 846
Võlad töövõtjatele	9 325	9 325
Maksuvõlad	20 899	20 899
Muud võlad	37 827	37 827
Intressivõlad	37 827	37 827
Saadud ettemaksed	3 725	3 725
Muud saadud ettemaksed	3 725	3 725
Kokku võlad ja ettemaksed	107 622	107 622

Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Intressivõlad	40 028	40 028
Kokku muud võlad	40 028	40 028
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Intressivõlad	37 827	37 827
Kokku muud võlad	37 827	37 827

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	736 061	1 793 044
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	736 061	1 793 044
Kokku müügitulu	736 061	1 793 044
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	55 084	72 568
Enda kinnisvara ost ja müük	360 000	1 705 500
Kinnisvarabüroode tegevus	320 977	14 976
Kokku müügitulu	736 061	1 793 044

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2018	2017
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 539 524
Muud	12	1 261
Kokku muud äritulud	12	1 540 785

Lisa 14 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2018	2017
Tooraine ja materjal	-5 460	-3 191
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	-446 000	-2 223 335
Energia	-15 215	-11 580
Elektrienergia	-15 215	-11 580
Alltöövõtutööd	-39 702	-44 981
Transpordikulud	-782	0
Üür ja rent	-6 903	-13 225
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 478	-8 749
Tööjõukulud	-13 351	-13 840
Muud	-103 875	-66 472
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-635 766	-2 385 373

Lisa 15 Turustuskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-840	-1 210
Riiklikud ja kohalikud maksud	-395	0
Reklaamikulud	-20 251	-26 671
Muud	-2 922	-140 000
Kokku turustuskulud	-24 408	-167 881

Lisa 16 Üldhalduskulud (eurodes)

	2018	2017
Üür ja rent	-27 738	-36 002
Transpordikulud	0	-185
Mitmesugused bürookulud	-7 798	-18 108
Lähetuskulud	0	-3 071
Koolituskulud	0	-906
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-2 902	0
Tööjõukulud	-87 068	-123 022
Muud	-88 669	-61 193
Kokku üldhalduskulud	-214 175	-242 487

Lisa 17 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	75 051	102 288
Sotsiaalmaksud	25 368	34 574
Kokku tööjõukulud	100 419	136 862
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	5
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	5

Lisa 18 Muud ärikulud (eurodes)

	2018	2017
Trahvid, viivised ja hüvitised	-15 390	-30 990
Muud	0	-13 145
Kokku muud ärikulud	-15 390	-44 135

Lisa 19 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

	31.12.2018		31.12.2017	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		7 743 165		7 347 851
Tütarettevõtjad	458 894	2 500		3 247 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 313	2 552	2 711	11 823
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	13 017			

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Wris AS		
Compakt Varahaldus OÜ	500	500

2017	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenude tagasimaksed	Intressimäär
Emaettevõtja				
Holostovi Kinnisvarahaldus AS			707 657	10%
Tütarettevõtjad				
Compakt Maadehaldus OÜ		92 672		8%
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Wris AS			13 500	6%
Compakt Varahaldus OÜ	2 830	2 830		

Ostud ja müügid

	2018	2017	
	Ostud	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	8 183	8 404	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	30 384	69 925	

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2018	2017
Arvestatud tasu	39 193	56 143

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 25.06.2019

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	27.06.2019

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Compakt Kinnisvara OÜ osanikele

Arvamus

Oleme auditeerinud Compakt Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2018 ning kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2018 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

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 arvestuseksperptide 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 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 finantsaruandluse standardiga 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 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 asjaspepuutuvast 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 arvamust. 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

Auditiorettevõtja tegevusloa number 267

Pirni tn 12, Tallinn, Harju maakond, 10617

28.06.2019

Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAUL RANDVÄLI	Vandeaudiitor	28.06.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 522 972
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-614 201
Kokku	3 908 771

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	360000	48.91%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	320977	43.61%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	55084	7.48%	Ei

Sidevahendid

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