

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Kompakt Kinnisvara OÜ

registrikood: 11055990

tänavatalu nimi, Narva mnt 7d

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
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 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Muud võlad	11
Lisa 9 Osakapital	11
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Muud äritulud	12
Lisa 12 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 13 Turustuskulud	13
Lisa 14 Üldhalduskulud	13
Lisa 15 Tööjõukulud	13
Lisa 16 Muud ärikulud	13
Lisa 17 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

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

Aruandeaastal oli keskmine töötajate arv 4 ning nende töötasu üldsumma koos maksudega oli 109 559 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Nõuded ja ettemaksed	1 515 721	597 648	2
Varud	27 625	27 625	3
Kokku käibevarad	1 543 346	625 273	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 508 988	6 508 988	
Nõuded ja ettemaksed	628 728	628 728	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 651 000	3 211 000	5
Kokku põhivarad	9 788 716	10 348 716	
Kokku varad	11 332 062	10 973 989	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 241 754	1 240 375	6
Võlad ja ettemaksed	151 138	199 918	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 392 892	1 440 293	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	998 395	998 395	6
Kokku pikaajalised kohustised	998 395	998 395	
Kokku kohustised	3 391 287	2 438 688	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	9
Registreerimata osakapital	5 930 556	5 930 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 601 489	3 496 505	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-594 526	-895 016	
Kokku omakapital	7 940 775	8 535 301	
Kokku kohustised ja omakapital	11 332 062	10 973 989	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	447 284	831 192	10
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-732 729	-1 085 554	12
Brutokasum (-kahjum)	-285 445	-254 362	
Turustuskulud	-16 959	-23 349	13
Üldhalduskulud	-142 887	-165 191	14
Muud äritulud	2 048	7 776	11
Muud ärikulud	-10 114	-17 026	16
Ärikasum (kahjum)	-453 357	-452 152	
Intressitulud	24 093	431	
Intressikulud	-165 262	-443 295	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-594 526	-895 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-594 526	-895 016	

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)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 030	4 030	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 122 294	1 493 566	628 728
Ettemaksed	18 125	18 125	
Muud makstud ettemaksed	18 125	18 125	
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 144 449	1 515 721	628 728

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	1 454	1 454	
Ostjatelt laekumata arved	1 454	1 454	
Nõuded seotud osapoolte vastu	1 224 239	595 511	628 728
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	683	683	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 226 376	597 648	628 728

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Lõpetamata toodang		27 625
Kokku varud		27 625

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	154		163
Käibemaks	-4 037		153 352
Üksikisiku tulumaks	2 017		1 377
Sotsiaalmaks	3 427		2 535
Kohustuslik kogumispension	100		67
Töötuskindlustusmaksed	232		165
Ettemaksukonto jääk		683	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 893	683	157 659

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	4 211 000
Müügid	-1 000 000
31.12.2020	3 211 000
Müügid	-560 000
31.12.2021	2 651 000

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	35 005	29 208
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-22 364	-18 536

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	2 241 754	2 241 754					
Lühiajalised laenud kokku	2 241 754	2 241 754					
Pikaajalised võlakirjad							
Muud laenud	998 395		998 395		7%	EUR	11.02.2025
Pikaajalised võlakirjad kokku	998 395		998 395				
Laenukohustised kokku	3 240 149	2 241 754	998 395				
	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	1 240 375	1 240 375			10-15%	Eur	2021
Lühiajalised laenud kokku	1 240 375	1 240 375					
Pikaajalised laenud							
Muud laenud	998 395		998 395		7%	EUR	11.02.2025
Pikaajalised laenud kokku	998 395		998 395				
Laenukohustised kokku	2 238 770	1 240 375	998 395				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 768	25 768
Võlad töövõtjatele	8 387	8 387
Võlad seotud osapooltele	114 335	114 335
Maksuvõlad	1 893	1 893
Saadud ettemaksed	755	755
Kokku võlad ja ettemaksed	151 138	151 138
	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	21 278	21 278
Võlad töövõtjatele	9 197	9 197
Maksuvõlad	157 659	157 659
Muud võlad	11 029	11 029
Intressivõlad	11 029	11 029
Saadud ettemaksed	755	755
Kokku võlad ja ettemaksed	199 918	199 918

Lisa 8 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Intressivõlad	11 029	11 029
Kokku muud võlad	11 029	11 029

Lisa 9 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	447 284	831 192
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	447 284	831 192
Kokku müügitulu	447 284	831 192
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	53 484	41 470
Enda kinnisvara ost ja müük	377 500	770 000
Kinnisvarabüroode tegevus	16 300	19 722
Kokku müügitulu	447 284	831 192

Lisa 11 Muud äritulud

(eurodes)

	2021	2020
Tulu sihtfinantseerimisest	0	7 206
Traavid, viivised ja hüvitised	0	570
Muud	2 048	0
Kokku muud äritulud	2 048	7 776

Lisa 12 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-560 000	-1 000 000
Energia	-22 096	-13 154
Elektrienergia	-22 096	-13 154
Veevarustusteenused	-2 643	0
Alltöövõtutööd	0	-24 365
Transpordikulud	-100	-588
Üür ja rent	-34 850	-20 280
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 333	-2 184
Tööjõukulud	-14 937	-13 912
Sisseostetud teenused	-92 169	0
Muud	-4 601	-11 071
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-732 729	-1 085 554

Lisa 13 Turustuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-312	-840
Reklaamikulud	-16 647	-13 995
Muud	0	-8 514
Kokku turustuskulud	-16 959	-23 349

Lisa 14 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	-11 072	-15 367
Mitmesugused bürookulud	-5 461	-7 988
Koolituskulud	0	-326
Tööjõukulud	-94 622	-90 393
Muud	-31 732	-51 117
Kokku üldhalduskulud	-142 887	-165 191

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	81 727	77 770
Sotsiaalmaksud	27 624	26 287
Haigushüvitis	208	248
Kokku tööjõukulud	109 559	104 305
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	0

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2021	2020
Trahvid, viivised ja hüvitised	-9 790	-405
Muud	-324	-16 621
Kokku muud ärikulud	-10 114	-17 026

Lisa 17 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

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 490 637	580 490
Tütarettevõtjad	0	9 992
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 490 637	590 482
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	2 012 714	543 750
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	229 040	96 625
Kokku laenukohustised	2 241 754	640 375
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	897	753
Tütarettevõtjad	77 734	722
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 971	12 198
Kokku võlad ja ettemaksed	114 602	13 673

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	817 394	817 394
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	181 000	181 000
Kokku laenukohustised	998 394	998 394

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	301 199	2 304 419	1 244 474	1 361 144	84 530
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		483 525	205 900	277 625	
Kokku laenukohustised	301 199	2 787 944	1 450 374	1 638 769	84 530

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	1 361 144	1 468 964	0	2 830 108	120 912
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	277 625	136 040	3 625	410 040	
Kokku laenukohustised	1 638 769	1 605 004	3 625	3 240 148	120 912

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	6 566	12 079
Kokku müüdid	6 566	12 079

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	7 756	7 628
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45 254	25 324
Kokku ostetud	53 010	32 952

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	39 193	39 193

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	29.06.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Compakt Kinnisvara OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Compakt Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte aastaaruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud summas 2,65 miljonit eurot. Ettevõtte ei ole kasutanud väliseid eksperte kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse leidmisel. Auditi käigus ei olnud meil võimalik kvantifitseerida võimalikku viga.

Ettevõtte aastaaruandes kajastuvad investeeringud tütarettevõtetele summas 6,51 miljonit eurot. Me ei saanud auditi käigus piisavat informatsiooni, et hinnata kas investeeringute väärtus ei ole langenud. Meie hinnangul on märke, et investeeringute väärtus võib olla langenud, kuid piiratud info tõttu ei suuda me võimalikku allahindlust kvantifitseerida.

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) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele 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 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 lahknab oluliselt 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 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 märkimisväärselt 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.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Katrian Säde

Vandeauditori number 678

Capella Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 281

C. R. Jakobsoni tn 6A-23, Tallinn, Harju maakond, 10128

30.06.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	30.06.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 601 489
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-594 526
Kokku	2 006 963

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	377500	84.40%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	53484	11.96%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	16300	3.64%	Ei

Sidevahendid

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