

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kompakt Kinnisvara OÜ**registrikood: 11055990**

tänava/talu nimi, Narva mnt 7d

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 6030750, +372 6696715

faks: +372 6030752

e-posti aadress: info@compakt.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 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	9
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	10
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Osakapital	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	12
Lisa 12 Turustuskulud	12
Lisa 13 Üldhalduskulud	12
Lisa 14 Tööjõukulud	13
Lisa 15 Muud ärikulud	13
Lisa 16 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

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

Aruandeaastal oli keskmine töötajate arv 3 ning nende töötasu üldsumma koos maksudega oli 116 055 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 207	5 587	
Nõuded ja ettemaksed	1 720 840	1 384 073	2
Varud	0	27 625	
Kokku käibevarad	1 722 047	1 417 285	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	6 508 988	6 508 988	
Nõuded ja ettemaksed	628 728	628 728	2
Kinnisvarainvesteeringud	2 870 000	2 690 833	5
Kokku põhivarad	10 007 716	9 828 549	
Kokku varad	11 729 763	11 245 834	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	2 466 754	2 416 754	6
Võlad ja ettemaksed	314 255	208 445	7
Kokku lühiajalised kohustised	2 781 009	2 625 199	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	998 395	998 395	6
Kokku pikaajalised kohustised	998 395	998 395	
Kokku kohustised	3 779 404	3 623 594	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	3 000	3 000	8
Ülekurss	5 930 556	5 930 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 688 428	2 006 963	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 119	-318 535	
Kokku omakapital	7 950 359	7 622 240	
Kokku kohustised ja omakapital	11 729 763	11 245 834	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	534 897	203 771	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-467 084	-326 023	11
Brutokasum (-kahjum)	67 813	-122 252	
Turustuskulud	-18 076	-28 365	12
Üldhalduskulud	-147 421	-148 293	13
Muud äritulud	535 730	74 186	10
Muud ärikulud	-29 011	-3 459	15
Äri kasum (kahjum)	409 035	-228 183	
Intressitulud	40 753	38 096	
Intressikulud	-121 669	-128 448	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	328 119	-318 535	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 119	-318 535	

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 emaaettevõtte, kui konto haldaja, vastu. Kontsernikonto krediidi kasutamist aga kohustusena emaaettevõtte 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

Tütar-ettevõteteks loetakse ettevõtet, mille üle emaaettevõtjal on kontroll. Tütar-ettevõtet loetakse emaaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaaettevõtja 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 laenuid 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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	2 954	2 954	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 346 614	1 717 886	628 728
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 349 568	1 720 840	628 728
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 379	3 379	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 009 422	1 380 694	628 728
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 012 801	1 384 073	628 728

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	24 943	-589
Üksikisiku tulumaks	1 380	1 597
Erisoodustuse tulumaks	56	113
Sotsiaalmaks	2 428	2 657
Kohustuslik kogumispension	58	66
Töötuskindlustusmaksed	170	180
Intress	351	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	29 386	4 024

Lisa 4 Tütaretevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütaretevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütaretevõtja registrikood	Tütaretevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
11213845	Comapakt Maadehaldus OÜ	Eesti	Enda kinnisvara ost ja müük	100	100
11715593	Compakt Haldus OÜ	Eesti	Hoonehalduse abitegevused	100	100
11715771	Compakt Capital OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100
14484094	Peetri Ärikvartal OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	90	90
14605540	Peetri Kvartal OÜ	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	90	90

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 651 000
Ostud ja parendused	120 833
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	74 000
Müügid	-155 000
31.12.2022	2 690 833
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	535 730
Müügid	-356 563
31.12.2023	2 870 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	26 700	35 350
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 633	-10 687
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	466 667	126 667

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	2 466 754	2 466 754					
Lühiajalised laenud kokku	2 466 754	2 466 754					
Muud laenukohustised							
Muud laenud	998 395		998 395		7%	EUR	11.02.2025
Muud laenukohustised kokku	998 395		998 395				
Laenukohustised kokku	3 465 149	2 466 754	998 395				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	2 416 754	2 416 754					
Lühiajalised laenud kokku	2 416 754	2 416 754					
Muud laenukohustised							
Muud laenud	998 395		998 395		7%	EUR	11.02.2025
Muud laenukohustised kokku	998 395		998 395				
Laenukohustised kokku	3 415 149	2 416 754	998 395				

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	42 756	42 756
Võlad töövõtjatele	9 461	9 461
Võlad seotud osapooltele	231 897	231 897
Maksuvõlad	29 386	29 386
Saadud ettemaksed	755	755
Kokku võlad ja ettemaksed	314 255	314 255
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	40 194	40 194
Võlad töövõtjatele	9 462	9 462
Võlad seotud osapooltele	154 010	154 010
Maksuvõlad	4 024	4 024
Saadud ettemaksed	755	755
Kokku võlad ja ettemaksed	208 445	208 445

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	3 000	3 000
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	534 897	203 771
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	534 897	203 771
Kokku müügitulu	534 897	203 771
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	41 505	73 915
Enda kinnisvara ost ja müük	466 667	126 667
Kinnisvarabüroode tegevus	17 583	3 189
Muud	9 142	0
Kokku müügitulu	534 897	203 771

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	535 730	74 000
Muud	0	186
Kokku muud äritulud	535 730	74 186

Lisa 11 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	-356 563	-155 000
Energia	-19 297	-32 319
Elektrienergia	-19 297	-32 319
Veevarustusteenused	-1 910	-2 682
Üür ja rent	-8 850	-14 850
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 271	-1 257
Tööjõukulud	-14 879	-12 996
Sisseostetud teenused	-57 255	-101 654
Muud	-7 059	-5 265
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-467 084	-326 023

Lisa 12 Turustuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Reklaamikulud	-18 076	-28 365
Kokku turustuskulud	-18 076	-28 365

Lisa 13 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	0	-4 026
Mitmesugused bürookulud	-6 820	-4 955
Tööjõukulud	-101 176	-95 170
Muud	-39 425	-44 142
Kokku üldhalduskulud	-147 421	-148 293

Lisa 14 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-86 569	80 841
Sotsiaalmaksud	-29 260	27 325
Haigushüvitis	-226	0
Kokku tööjõukulud	-116 055	108 166
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	4	4
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 15 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Trahvid, viivised ja hüvitised	-1 386	-3 459
Muud	-27 625	0
Kokku muud ärikulud	-29 011	-3 459

Lisa 16 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	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Emaettevõtja	1 715 486	1 380 694
Tütarettevõtjad	2 400	0
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 212	1 212
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 719 098	1 381 906
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	2 237 714	2 127 714
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	229 040	229 040
Kokku laenukohustised	2 466 754	2 356 754
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	6 749	736

Tütarettevõtjad	160 938	118 128
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 760	35 413
Kokku võlad ja ettemaksed	203 447	154 277

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tütarettevõtjad	817 394	817 394
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	181 000	181 000
Kokku laenukohustised	998 394	998 394

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	2 830 108	115 000	0	2 945 108	128 448
Kokku laenukohustised	2 830 108	115 000	0	2 945 108	128 448

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	2 945 108	110 000	0	3 055 108	103 517
Kokku laenukohustised	2 945 108	110 000	0	3 055 108	103 517

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Kokku müüdid		0

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Emaettevõtja	8 035	8 037
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	18 488	33 373
Kokku ostetud	26 523	41 410

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	39 115	39 193

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2024

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	17.03.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Compakt Kinnisvara OÜ osanikele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud Compakt Kinnisvara OÜ (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte aastaaruandes kajastuvad kinnisvarainvesteeringud summas 2,9 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.

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 arvestuseksperthe 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 märkusega 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 lahkneb 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 auditiprotseduure 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 alusprintsibi 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 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.

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

Vandeaudiitori number 678

Capella Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 281

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

19.03.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Compakt Kinnisvara OÜ (registrikood: 11055990) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	19.03.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 688 428
Aruandeaasta kasum (kahjum)	328 119
Kokku	2 016 547

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	466667	87.24%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	41505	7.76%	Ei
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	17583	3.29%	Ei