

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Raekoja 10 OÜ

registrikood: 14714720

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

telefon: +372 5289790

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 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 7 Müügitulu	10
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13
Vandeaudiitori aruanne	14

Tegevusaruanne

Raekoja 10 OÜ asutati 30.04.2019. Ettevõtte rendib Kuressaare kesklinnas asuval kinnistul asuvat hoonet. Ettevõtte eesmärgiks on tagada olemasoleva hoone säilimine (renoveerimis ja remonditööd) ja heakord ning tegeleda rendipindade vakantsuse minimaalse hoidmisega.

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

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	89	247	
Nõuded ja ettemaksed	55 618	47 200	2
Kokku käibevarad	55 707	47 447	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 900 000	2 900 000	4
Kokku põhivarad	2 900 000	2 900 000	
Kokku varad	2 955 707	2 947 447	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	208 578	149 354	5
Võlad ja ettemaksed	111 361	130 163	6
Kokku lühiajalised kohustised	319 939	279 517	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 960 281	1 922 132	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 960 281	1 922 132	
Kokku kohustised	2 280 220	2 201 649	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	743 298	379 258	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 311	364 040	
Kokku omakapital	675 487	745 798	
Kokku kohustised ja omakapital	2 955 707	2 947 447	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	267 701	438 584	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-188 990	-243 682	9
Brutokasum (-kahjum)	78 711	194 902	
Turustuskulud	0	-460	
Üldhalduskulud	-4 052	-21 892	
Muud äritulud	3 432	300 000	8
Muud ärikulud	-4 783	-20 332	
Ärikasum (kahjum)	73 308	452 218	
Intressitulud	1	0	
Intressikulud	-143 620	-88 178	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-70 311	364 040	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 311	364 040	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raekoja 10 OÜ 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 alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

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.

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 akumuliseeritud 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 ettevõtte 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.

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 maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summal.

Seotud osapooled

Raekoja 10 OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tüarettevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 064	15 064	
Ostjatelt laekumata arved	15 064	15 064	
Nõuded seotud osapoolte vastu	36 782	36 782	
Ettemaksed	3 772	3 772	
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 618	55 618	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	11 907	11 907	
Ostjatelt laekumata arved	11 907	11 907	
Nõuded seotud osapoolte vastu	35 293	35 293	
Kokku nõuded ja ettemaksed	47 200	47 200	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	5	40
Käibemaks	14 284	6 299
Intress	18	432
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14 307	6 771

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300 000
31.12.2022	2 900 000
31.12.2023	2 900 000

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	267 701	438 584
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-188 990	-243 682

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Juriidiline isik	208 578	208 578				
Lühiajalised laenud kokku	208 578	208 578				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	1 960 281		1 960 281		6 kuu euribor+4%	2027
Pikaajalised laenud kokku	1 960 281		1 960 281			
Laenukohustised kokku	2 168 859	208 578	1 960 281			
	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Juriidiline isik	149 354	149 354				
Lühiajalised laenud kokku	149 354	149 354				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	1 910 132		1 910 132		6 kuu euribor+4%	2027
Pikaajalised laenud kokku	1 910 132		1 910 132			
Muud laenukohustised						
Muud saadud laenud	12 000		12 000		10%	2025
Muud laenukohustised kokku	12 000		12 000			
Laenukohustised kokku	2 071 486	149 354	1 922 132			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	2 900 000	2 900 000
Kokku	2 900 000	2 900 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 185	25 185
Võlad seotud osapooltele	40 135	40 135
Maksuvõlad	14 307	14 307
Saadud ettemaksed	31 734	31 734
Kokku võlad ja ettemaksed	111 361	111 361
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	46 447	46 447
Võlad seotud osapooltele	70 772	70 772
Maksuvõlad	6 771	6 771
Muud võlad	3 224	3 224
Intressivõlad	3 224	3 224
Saadud ettemaksed	2 949	2 949
Kokku võlad ja ettemaksed	130 163	130 163

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	267 701	438 584
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	267 701	438 584
Kokku müügitulu	267 701	438 584
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	267 701	438 584
Kokku müügitulu	267 701	438 584

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	300 000
Muud	3 432	0
Kokku muud äritulud	3 432	300 000

Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	-2 222	-512
Energia	-52 091	-214 735
Elektrienergia	-36 339	-193 400
Soojusenergia	-15 752	-21 335
Veevarustusteenused	-679	-2 643
Riiklikud ja kohalikud maksud	-488	-488
Sisseostetud teenused	-132 331	-24 009
Muud	-1 179	-1 295
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-188 990	-243 682

Lisa 10 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Compakt Varahaldus OÜ
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		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 783	35 293
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 783	35 293
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	158 253	119 079
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	30 275
Kokku laenukohustised	158 253	149 354
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 662	42 805
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	36 473	31 191
Kokku võlad ja ettemaksed	40 135	73 996

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	12 000
Kokku laenukohustised	0	12 000

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	39 398	24 945	29 050	35 293
Kokku antud laenud	39 398	24 945	29 050	35 293

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	12 000	217 250	98 171	131 079	1 000
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	11 700	250 175	231 600	30 275	
Kokku laenukohustised	23 700	467 425	329 771	161 354	1 000

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	131 079	73 778	46 604	158 253	800
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 275	152 850	132 800	50 325	
Kokku laenukohustised	161 354	226 628	179 404	208 578	800

OSTETUD	2022	
	Teenused	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		10 632
Kokku ostetud		10 632

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2024

Raekoja 10 OÜ (registrikood: 14714720) 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

Raekoja 10 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Raekoja 10 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanooleid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatus käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatus käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Raekoja 10 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/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

Raekoja 10 OÜ (registrikood: 14714720) 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)	743 298
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-70 311
Kokku	672 987

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	267701	100.00%	Jah