

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Raekoja 10 OÜ

registrikood: 14714720

tänavatalu 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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	247	9	
Nõuded ja ettemaksed	47 200	74 438	2
Kokku käibevarad	47 447	74 447	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 900 000	2 600 000	4
Kokku põhivarad	2 900 000	2 600 000	
Kokku varad	2 947 447	2 674 447	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	149 354	87 432	5
Võlad ja ettemaksed	130 163	462 465	6
Kokku lühiajalised kohustised	279 517	549 897	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 922 132	1 742 792	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 922 132	1 742 792	
Kokku kohustised	2 201 649	2 292 689	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	379 258	277 608	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 040	101 650	
Kokku omakapital	745 798	381 758	
Kokku kohustised ja omakapital	2 947 447	2 674 447	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	438 584	344 379	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-243 682	-159 179	9
Brutokasum (-kahjum)	194 902	185 200	
Turustuskulud	-460	0	
Üldhalduskulud	-21 892	-4 031	
Muud äritulud	300 000	0	8
Muud ärikulud	-20 332	-6 004	
Ärikasum (kahjum)	452 218	175 165	
Intressikulud	-88 178	-73 515	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	364 040	101 650	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 040	101 650	

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 lühiajaliseks. Samuti kajastatakse lühiajaliseks 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	34 040	34 040
Ostjatelt laekumata arved	34 040	34 040
Nõuded seotud osapoolte vastu	40 398	40 398
Kokku nõuded ja ettemaksed	74 438	74 438

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	40	99
Käibemaks	6 299	8 289
Intress	432	452
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 771	8 840

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	2 600 000
31.12.2021	2 600 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	300 000
31.12.2022	2 900 000

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	438 584	344 379
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-243 682	-159 179

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Lühiajalised laenud						
Juriidiline isik	11 700	11 700				
Lühiajalised laenud kokku	11 700	11 700				
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	1 806 524	75 732	1 730 792		3,5%	2024
Pikaajalised laenud kokku	1 806 524	75 732	1 730 792			
Muud laenukohustised						
Muud saadud laenud	12 000		12 000		10%	2022
Muud laenukohustised kokku	12 000		12 000			
Laenukohustised kokku	1 830 224	87 432	1 742 792			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus

	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	2 600 000	2 600 000
Kokku	2 600 000	2 600 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	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
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	55 344	55 344
Võlad seotud osapooltele	396 157	396 157
Maksuvõlad	8 840	8 840
Saadud ettemaksed	2 124	2 124
Muud saadud ettemaksed	2 124	2 124
Kokku võlad ja ettemaksed	462 465	462 465

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	438 584	344 379
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	438 584	344 379
Kokku müügitulu	438 584	344 379
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	438 584	344 379
Kokku müügitulu	438 584	344 379

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	300 000	0
Kokku muud äritulud	300 000	0

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

	2022	2021
Tooraine ja materjal	-512	-276
Energia	-214 735	-129 326
Elektrienergia	-193 400	-105 264
Soojusenergia	-21 335	-24 062
Veevarustusteenused	-2 643	-2 739
Riiklikud ja kohalikud maksud	-488	-488
Sisseostetud teenused	-24 009	-25 054
Muud	-1 295	-1 296
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-243 682	-159 179

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	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	35 293	39 398
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	35 293	40 398
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	119 079	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 275	11 700
Kokku laenukohustised	149 354	11 700
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	42 805	372 724
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	31 191	23 433
Kokku võlad ja ettemaksed	73 996	396 157

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		

Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	12 000	12 000
Kokku laenukohustised	12 000	12 000

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	21 500	149 300	131 403	39 398
Kokku antud laenud	21 500	149 300	131 403	39 398

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	12 000			12 000	990
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad		72 200	83 900	11 700	
Kokku laenukohustised	12 000	72 200	83 900	23 700	990

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	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 ettevõttjad	11 700	250 175	231 600	30 275	
Kokku laenukohustised	23 700	467 425	329 771	161 354	1 000

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõttjad	10 632	10 632
Kokku ostetud	10 632	10 632

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.07.2023

Raekoja 10 OÜ (registrikood: 14714720) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	24.07.2023

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 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 12.

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 olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Raekoja 10 OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 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

26.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Raekoja 10 OÜ (registrikood: 14714720) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	26.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	379 258
Aruandeaasta kasum (kahjum)	364 040
Kokku	743 298

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	438584	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5289790
E-posti aadress	info@kompakt.ee
Veebilehe aadress	www.kompakt.ee