

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

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	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Muud äritulud	10
Lisa 9 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 10 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12
Vandeaudiitori aruanne	13

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)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	411	4 100	
Nõuded ja ettemaksed	36 714	52 217	2
Kokku käibevarad	37 125	56 317	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	2 600 000	2 600 000	4
Kokku põhivarad	2 600 000	2 600 000	
Kokku varad	2 637 125	2 656 317	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	84 072	80 050	5
Võlad ja ettemaksed	651 345	724 092	6
Kokku lühiajalised kohustised	735 417	804 142	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 621 600	1 686 300	5
Kokku pikaajalised kohustised	1 621 600	1 686 300	
Kokku kohustised	2 357 017	2 490 442	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 375	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 233	163 375	
Kokku omakapital	280 108	165 875	
Kokku kohustised ja omakapital	2 637 125	2 656 317	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	30.04.2019 - 31.12.2019	Lisa nr
Müügitulu	297 362	174 351	7
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-113 643	-68 611	9
Brutokasum (-kahjum)	183 719	105 740	
Üldhalduskulud	-2 120	-4 150	
Muud äritulud	0	100 000	8
Muud ärikulud	-4 795	-1 312	
Ärikasum (kahjum)	176 804	200 278	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-62 571	-36 904	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	114 233	163 375	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 233	163 375	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raekoja 10 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused 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.

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)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	15 214	15 214
Ostjatelt laekumata arved	15 214	15 214
Nõuded seotud osapoolte vastu	21 500	21 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	36 714	36 714
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	23 142	23 142
Ostjatelt laekumata arved	23 142	23 142
Nõuded seotud osapoolte vastu	29 075	29 075
Kokku nõuded ja ettemaksed	52 217	52 217

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	9	2
Käibemaks	13 127	3 502
Intress	214	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	13 350	3 504

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
Ostud ja parendused	2 500 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	100 000
31.12.2019	2 600 000
31.12.2020	2 600 000

	2020	30.04.2019 - 31.12.2019
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	297 362	174 351
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-113 643	-68 611

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaenud	1 693 672	84 072	1 609 600		3,5%	2024
Pikaajalised laenud kokku	1 693 672	84 072	1 609 600			
Muud laenukohustised						
Muud saadud laenud	12 000		12 000		10%	2022
Muud laenukohustised kokku	12 000		12 000			
Laenukohustised kokku	1 705 672	84 072	1 621 600			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Paangalaenud	1 754 350	80 050	1 674 300		3,5%	2024
Pikaajalised laenud kokku	1 754 350	80 050	1 674 300			
Muud laenukohustised						
Muud saadud laenud	12 000		12 000		10%	2022
Muud laenukohustised kokku	12 000		12 000			
Laenukohustised kokku	1 766 350	80 050	1 686 300			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2020	31.12.2019

Ehitised	2 600 000	2 600 000
Kokku	2 600 000	2 600 000

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	634 638	634 638
Maksuvõlad	13 350	13 350
Muud võlad	1 233	1 233
Intressivõlad	1 233	1 233
Saadud ettemaksed	2 124	2 124
Muud saadud ettemaksed	2 124	2 124
Kokku võlad ja ettemaksed	651 345	651 345
	31.12.2019	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	712 664	712 664
Maksuvõlad	3 504	3 504
Muud võlad	5 800	5 800
Intressivõlad	200	200
Muud viitvõlad	5 600	5 600
Saadud ettemaksed	2 124	2 124
Kokku võlad ja ettemaksed	724 092	724 092

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2020	30.04.2019 - 31.12.2019
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	297 362	174 351
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	297 362	174 351
Kokku müügitulu	297 362	174 351
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	297 362	174 351
Kokku müügitulu	297 362	174 351

Lisa 8 Muud äritulud

(eurodes)

	2020	30.04.2019 - 31.12.2019
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	100 000
Kokku muud äritulud	0	100 000

Lisa 9 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2020	30.04.2019 - 31.12.2019
Tooraine ja materjal	-681	0
Müügi eesmärgil ostetud teenused	-2 978	-2 023
Energia	-82 700	-52 813
Elektrienergia	-62 406	-43 681
Soojusenergia	-20 294	-9 132
Riiklikud ja kohalikud maksud	-488	0
Sisseostetud teenused	-25 161	-12 990
Muud	-1 635	-785
Kokku müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-113 643	-68 611

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Compakt Varahaldus OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	Holostovi Kinnisvarahaldus AS
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Emaettevõtja		587 207		677 507
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	21 500	33 434	29 075	19 642

Laenud

2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja				
Compakt Varahaldus OÜ			38 800	38 800
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad				
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	59 200	66 775		

30.04.2019 - 31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	48 315	19 240

Kaupade ja teenuste ostud ja müügid

	2020	30.04.2019 - 31.12.2019
	Kaupade ja teenuste ostud	Kaupade ja teenuste ostud
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	10 632	16 759

Põhivarade ostud ja müügid

	30.04.2019 - 31.12.2019
	Ostetud põhivara
Emaettevõtja	2 500 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2021

Raekoja 10 OÜ (registrikood: 14714720) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIK TEIV	Juhatuse liige	29.11.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Raekoja 10 OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Raekoja 10 OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2020, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 8 kuni 13.

Juhtkonna vastustus 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 töövõttude 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 31.12.2020 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

10.12.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Raekoja 10 OÜ (registrikood: 14714720) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KATRIAN SÄDE	Vandeaudiitor	10.12.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	163 375
Aruandeaasta kasum (kahjum)	114 233
Kokku	277 608

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	297362	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Compakt Varahaldus Osaühing	10654642	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	2500 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

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