

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Kompass Park OÜ

registrikood: 14332177

tänavanimi: Tartu mnt

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10145

e-posti aadress: endover@endover.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 Varud	7
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 6 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Kompass Park OÜ asutati aastal 2017.a. septembris. Ettevõtte tegevusala on kinnisvara arendus ja müük. 2019. aastal ettevõtte omandas kinnistu aadressil V. Reimanni 8, Tallinn. Ehitus valmis 2021. aastal. 2022 aastal tegeleti valmis korterite müügiga.

Juhatusel möödunud majandusaastal tasusid ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	173 731	48 328	
Nõuded ja ettemaksed	7 880	4 100	2
Varud	241 956	3 292 926	3
Kokku käibevarad	423 567	3 345 354	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	45 512	0	2
Kokku põhivarad	45 512	0	
Kokku varad	469 079	3 345 354	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	126 269	661 727	5
Kokku lühiajalised kohustised	126 269	661 727	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	272 000	2 807 973	4
Võlad ja ettemaksed	0	125 902	5
Kokku pikaajalised kohustised	272 000	2 933 875	
Kokku kohustised	398 269	3 595 602	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-252 748	-1 615 494	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 058	1 362 746	
Kokku omakapital	70 810	-250 248	
Kokku kohustised ja omakapital	469 079	3 345 354	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu	4 131 769	12 801 188
Muud äritulud	1 000	1 000
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-3 337 467	-10 284 318
Mitmesugused tegevuskulud	-331 292	-513 923
Muud ärikulud	-17 500	-31
Ärikasum (kahjum)	446 510	2 003 916
Intressitulud	1 325	935
Intressikulud	-126 777	-642 105
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	321 058	1 362 746
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 058	1 362 746

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Kompass Park OÜ (edaspidi: ettevõtte) 2022.a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning vastavalt kehtivale raamatupidamisseadusele on koostatud väikeettevõtte lühendatud aastaaruanne. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kompass Park OÜ on vastavalt RPS §3 p15 väikeettevõtja ning koostab sellest tulenevalt väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raha

Raha ja raha ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Raha ja raha lähendite hulka arvestatakse ka escrow kontol olev raha, kuna need on lühiajalised likviidsed vahendid, mille vabanemise tingimuseks on tagatisagendile esitatud ja sõltumatu omanikujäreelvalve poolt allkirjastatud ehituse peatöövõtu aktid ja seotud arved.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded (sh.laenu nõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse langus osas. Juhul, kui selliseid tunnuseid esineb, hinnatakse korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad alla nendest eeldatavasti tulevikus laekuvate maksete nüüdisväärtuseni. Väärtuse langusest tulenevad allahindlused kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest ja muudest kuludest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varuna kajastatakse ka elamuarenduse eesmärgil soetatud või arendatavat maad ja ehitisi. Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud kajastatakse bilansis nende soetusmaksumuses või neto realiseerimisväärtuses, sõltuvalt sellest, kumb on madalam.

Finantskohustised

Finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel lasub enne bilansipäeva toimunud kohustavast sündmusest tulenevalt juriidiline või faktiline kohustus, kohustuse realiseerumine on tõenäoline ja selle summat on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud võimalikud või eksisteerivad kohustused, mille realiseerumine ei ole tõenäoline või millega kaasnevate kulutuste suurus ei ole võimalik piisava usaldusväärsusega hinnata, on avalikustatud aastaaruande lisades tingimuslike kohustustena.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud kajastatakse õiglases väärtuses ning jooksev arvestus toimub kululiikide nimelistel kontodel. Kulutused, mis on võrdsed aruandeperioodiga või pikemad, kuuluvad perioodiseerimisele lähtudes olulisuse printsiibist.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja 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

Osapooled on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele. Äriühing käsitleb seotud osapooltena:

- 1) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju äriühingu äriliste otsustele;
- 2) eelmises lõikes kirjeldatud isikute lähedased pereliikmed ja nendega seotud äriühingud.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	5 380	5 380	0
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	0
Laenunõuded	44 198	0	44 198
Muud nõuded	1 314	0	1 314
Intressinõuded	1 314	0	1 314
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 392	7 880	45 512
	31.12.2021	Jaotus jäarelejäanud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 500	2 500	0
Ettemaksed	1 600	1 600	0
Muud makstud ettemaksed	1 600	1 600	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 100	4 100	0

Lisa 3 Varud

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Valmistoodang	241 956	3 292 926
Müügi ootel varud	241 956	3 292 926
Kokku varud	241 956	3 292 926

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiline isik	272 000	0	272 000			EUR	15.12.2024
Pikaajalised laenud kokku	272 000	0	272 000				
Laenukohustised kokku	272 000	0	272 000				
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Krediidiasutus	1 542 610	0	1 542 610		9,5%	EUR	20.08.2023
Juriidiline isik	1 098 363	0	1 098 363		5%	EUR	31.12.2024
Juriidiline isik	167 000	0	167 000		5%	EUR	31.12.2025
Pikaajalised laenud kokku	2 807 973	0	2 807 973				
Laenukohustised kokku	2 807 973	0	2 807 973				

Pikaajaline laen on tagatud I järjekorra hüpoteegiga.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	495	495	0
Maksuvõlad	125 774	125 774	0
Kokku võlad ja ettemaksed	126 269	126 269	0
	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	362 318	362 318	0
Maksuvõlad	171 555	171 555	0
Muud võlad	131 320	5 418	125 902
Intressivõlad	131 320	5 418	125 902
Saadud ettemaksed	122 436	122 436	0
Muud saadud ettemaksed	122 436	122 436	0
Kokku võlad ja ettemaksed	787 629	661 727	125 902

Lisa 6 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 500	2 500
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 500	2 500
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	353 483
Kokku võlad ja ettemaksed	0	353 483

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	45 512	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	45 512	0
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 265 364
Kokku laenukohustised	0	1 265 364
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	125 902
Kokku võlad ja ettemaksed	0	125 902

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Kompass Park OÜ (registrikood: 14332177) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERT LAUD	Juhatuse liige	26.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-252 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 058
Kokku	68 310
Jaotamine	
Kokku	68 310

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-252 748
Aruandeaasta kasum (kahjum)	321 058
Kokku	68 310
Jaotamine	
Kokku	68 310

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	4131769	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	endover@endover.ee