

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kompakt Maadehaldus OÜ

registrikood: 11213845

tänava/talu nimi, Kohtu tn 1

maja ja korteri number:

linn: Kuressaare linn

vald: Saaremaa vald

maakond: Saare maakond

postisihtnumber: 93819

telefon: +372 89790, +372 6318168

faks: +372 6318169

e-posti aadress: info@kompakt.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 7 Osakapital	10
Lisa 8 Müügitulu	10
Lisa 9 Muud äritulud	10
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	10
Lisa 11 Üldhalduskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Compakt Maadehaldus OÜ põhitegevusaladeks on metsa- ja põllumajandus sh. metsa uuendamine, metsa kasvatamine, põllumajandussaaduste tootmine ning kinnistute (sh hoonestatud kinnistud) ost, müük, rentimine ja üürimine.

Juhatuse liikmed tasu ei saanud. Tööjõukulud koos maksudega 5142€

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	4	26 874	2
Nõuded ja ettemaksed	383 387	395 495	3
Kokku käibevarad	383 391	422 369	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 156 790	1 135 600	4
Kokku põhivarad	1 156 790	1 135 600	
Kokku varad	1 540 181	1 557 969	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	59 712	39 360	6
Kokku lühiajalised kohustised	59 712	39 360	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	749 394	699 174	5
Kokku pikaajalised kohustised	749 394	699 174	
Kokku kohustised	809 106	738 534	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	7
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	816 879	1 291 642	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-88 360	-474 763	
Kokku omakapital	731 075	819 435	
Kokku kohustised ja omakapital	1 540 181	1 557 969	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	0	445 100	8
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-38 564	-859 249	10
Brutokasum (-kahjum)	-38 564	-414 149	
Üldhalduskulud	-253	-5 089	11
Muud äritulud	23 075	30 277	9
Muud ärikulud	0	-40	
Ärikasum (kahjum)	-15 742	-389 001	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-72 618	-85 763	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-88 360	-474 763	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-88 360	-474 763	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Kompakt Maadehaldus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eestis finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna 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 Maadehaldus 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

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

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. 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-aastaselt eksperdi poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum(kahjum) kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud analoogiliselt materiaalse põhivaraga (soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud 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 akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Põhivara parendusväljaminekud, mis suurendavad põhivara tööjõudlust üle algselt arvatud taseme ja tõenäoliselt osalevad lisanduvate tulude tekkimisel tulevikus, kapitaliseeritakse bilansis põhivarana. Kulutused, mis tehakse eesmärgiga tagada ning säilitada varaobjektilt tulevikus saadavat tulu, kajastatakse nende kulude tekkimisel aruandeperioodi kuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Muud masinad ja seadmed 5-10 aastat
- Muu inventar ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikule elueale.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Laenukasutuse kulutused (näiteks intressid), mis on seotud materiaalse põhivara ehitusega, kapitaliseeritakse perioodi jooksul, mis on vajalik vara otstarbekohasesse kasutusvalmidusse viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekkeperioodil kuluna.

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 suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Seotud osapooled

OÜ Compakt Maadehaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	4	26 874
Kokku raha	4	26 874

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	282 925	282 925
Ostjatelt laekumata arved	282 925	282 925
Laenunõuded	100 000	100 000
Ettemaksed	462	462
Kokku nõuded ja ettemaksed	383 387	383 387
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	295 495	295 495
Ostjatelt laekumata arved	295 495	295 495
Laenunõuded	100 000	100 000
Kokku nõuded ja ettemaksed	395 495	395 495

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	1 940 600
Müügid	-805 000
31.12.2022	1 135 600
Ostud ja parendused	21 190
31.12.2023	1 156 790

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-33 486	-38 928

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Muud laenukohustised	749 394		749 394		8-10%	EUR	2024
Muud laenukohustised kokku	749 394		749 394				
Laenukohustised kokku	749 394		749 394				

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Muud laenukohustised							
Muud laenukohustised	699 174		699 174		8-10%	EUR	2024
Muud laenukohustised kokku	699 174		699 174				
Laenukohustised kokku	699 174		699 174				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	1 156 790	1 135 600
Kokku	1 156 790	1 135 600

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad töövõtjatele	425	425
Võlad seotud osapooltele	59 112	59 112
Maksuvõlad	175	175
Kokku võlad ja ettemaksed	59 712	59 712

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	6	6
Võlad töövõtjatele	425	425
Võlad seotud osapooltele	38 754	38 754
Maksuvõlad	175	175
Kokku võlad ja ettemaksed	39 360	39 360

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 8 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	0	445 100
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	0	445 100
Kokku müügitulu	0	445 100
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara müük	0	445 100
Kokku müügitulu	0	445 100

Lisa 9 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022
Toetus	21 125	30 277
Muud	1 950	0
Kokku muud äritulud	23 075	30 277

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud kinnisvara	0	-805 000
Energia	35	-32
Elektrienergia	35	-32
Maarent	-32 217	-33 192
Riiklikud ja kohalikud maksud	-1 240	0
Tööjõukulud	-5 142	-5 099
Maamaks	0	-605
Muud	0	-15 321
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-38 564	-859 249

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2023	2022
Muud	-253	-5 089
Kokku üldhalduskulud	-253	-5 089

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-3 843	-3 811
Sotsiaalmaksud	-1 299	-1 288
Kokku tööjõukulud	-5 142	-5 099
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Compakt Kinnisvara 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		
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	282 925	295 495
Kokku nõuded ja ettemaksed	282 925	295 495
Võlad ja ettemaksed		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	59 112	38 754
Kokku võlad ja ettemaksed	59 112	38 754

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	749 394	699 174
Kokku laenukohustised	749 394	699 174

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	794 549	130 875	226 250	699 174	73 494
Kokku laenukohustised	794 549	130 875	226 250	699 174	73 494
LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	699 174	55 350	5 130	749 394	72 618
Kokku laenukohustised	699 174	55 350	5 130	749 394	72 618

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2024

Compakt Maadehaldus OÜ (registrikood: 11213845) 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

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	816 879
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-88 360
Kokku	728 519

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6318168
Faks	+372 6318169
Mobiiltelefon	+372 89790
E-posti aadress	info@kompakt.ee