

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Kompakt Varahaldus Osaühing

registrikood: 10654642

tänavatalu nimi, Narva mnt 7d
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10117

telefon: +372 6696715

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 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 8 Osakapital	10
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Müüdud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	11
Lisa 11 Üldhalduskulud	11
Lisa 12 Tööjõukulud	11
Lisa 13 Muud ärikulud	12
Lisa 14 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Aruandeaasta I poolaastal tegeles Compakt Varahaldus OÜ kinnisvaraobjektide üürileandmisega Kuressaares ja Tallinnas. 2023. a. lõppes üüritegevus Kuressaares, Tallinnas müüdi ära kinnistu. II poolaastal ettevõttes aktiivne tegevus puudus. Ettevõttes on 3 osalise töötajaga töötajat ning nende töötasu üldsumma oli 38 627 eurot. Juhatusel liikmetele tasu ei arvestatud ega makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	0	86	2
Nõuded ja ettemaksed	92 137	179 998	3
Kokku käibevarad	92 137	180 084	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	702 632	702 632	
Nõuded ja ettemaksed	249 262	370 476	3
Kinnisvarainvesteeringud	0	2 950 000	5
Kokku põhivarad	951 894	4 023 108	
Kokku varad	1 044 031	4 203 192	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	27 665	306 790	6
Võlad ja ettemaksed	23 628	95 353	7
Kokku lühiajalised kohustised	51 293	402 143	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	179 587	2 021 633	6
Kokku pikaajalised kohustised	179 587	2 021 633	
Kokku kohustised	230 880	2 423 776	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	12 782	12 782	8
Ülekurss	1 114 480	1 114 480	
Kohustuslik reservkapital	961	961	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	651 193	902 366	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-966 265	-251 173	
Kokku omakapital	813 151	1 779 416	
Kokku kohustised ja omakapital	1 044 031	4 203 192	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	117 501	240 235
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-121 061	-235 081
Brutokasum (-kahjum)	-3 560	5 154
Üldhalduskulud	-65 904	-6 818
Muud äritulud	4 105	0
Muud ärikulud	-767 446	-3 414
Ärikasum (kahjum)	-832 805	-5 078
Intressikulud	-133 460	-246 095
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-966 265	-251 173
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-966 265	-251 173

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Compakt Varahaldus raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhiohused on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Compakt Varahaldus ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, kuna 75% tema osakapitalist kuulub Eestis registreeritud konsolideerivale üksusele ja 25% konsolideeriva üksuse tütarettevõtjale, 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 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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutadeks on loetud peale euro (arvestusvaluuta) kõik teised valuutad. Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks Eesti Panga ametlikud valuutakursid, mis kehtivad tehingu toimumise päeval. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad (raha, raha ekvivalendid ja nõuded) ning monetaarsed kohustused (saadud laenud ja võlad) hinnatakse ümber bilansipäeva seisuga eurodesse, võttes aluseks bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes finantstulude ja kuludena. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse soetusmaksumuses, võetakse arvele tehingupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi alusel. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglases väärtuses, hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Eesti Panga valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar-ettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar-ettevõtet loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar-ettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

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 kasutamiseesmärke. 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.

Finantstulud

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

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 aksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Seotud osapooled

OÜ Compakt Varahaldus aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

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

Lisa 2 Raha (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskontod	0	86
Kokku raha	0	86

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	14 652	14 652	
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-14 652	-14 652	
Nõuded seotud osapoolte vastu	341 399	92 137	249 262
Kokku nõuded ja ettemaksed	341 399	92 137	249 262

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	55 691	55 691	
Ostjatelt laekumata arved	55 691	55 691	
Nõuded seotud osapoolte vastu	476 947	106 471	370 476
Muud nõuded	12 400	12 400	
Ettemaksed	5 436	5 436	
Kokku nõuded ja ettemaksed	550 474	179 998	370 476

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	40	12
Käibemaks	2 327	1 745
Üksikisiku tulumaks	2 268	178
Sotsiaalmaks	4 865	683
Kohustuslik kogumispension	37	7
Töötuskindlustusmaksed	341	50
Maamaks	2 022	0
Intress	226	0
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12 126	2 675

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2021	2 950 000
31.12.2022	2 950 000
Müügid	-2 950 000
31.12.2023	0

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	59 699	136 398
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-38 415	-93 146
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	2 200 000	0

Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Muud laenud	27 665	27 665					
Lühiajalised laenud kokku	27 665	27 665					
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	179 587		179 587		10%	EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	179 587		179 587				
Laenukohustised kokku	207 252	27 665	179 587				
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Muud pikaajalised laenud	2 328 423	306 790	2 021 633		10%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	2 328 423	306 790	2 021 633				
Laenukohustised kokku	2 328 423	306 790	2 021 633				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	0	2 950 000
Kokku	0	2 950 000

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	4 489	4 489
Võlad töövõtjatele	2 627	2 627
Maksuvõlad	12 126	12 126
Saadud ettemaksed	4 386	4 386
Kokku võlad ja ettemaksed	23 628	23 628
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	38 719	38 719
Võlad töövõtjatele	3 704	3 704
Võlad seotud osapooltele	10 401	10 401
Maksuvõlad	2 675	2 675
Saadud ettemaksed	39 854	39 854
Kokku võlad ja ettemaksed	95 353	95 353

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	12 782	12 782
Osade arv (tk)	2	2

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	117 501	240 235
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	117 501	240 235
Kokku müügitulu	117 501	240 235
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Rent ja haldusteenus	117 501	240 235
Kokku müügitulu	117 501	240 235

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu (eurodes)

	2023	2022
Tooraine ja materjal	0	-1 024
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	-8 572
Energia	-32 965	-94 548
Elektrienergia	-16 504	-71 514
Soojusenergia	-16 461	-23 034
Üür ja rent	-30 649	-77 243
Riiklikud ja kohalikud maksud	-4 044	-4 044
Tööjõukulud	-38 627	-34 544
Sisseostetud teenused	-14 552	-14 274
Muud	-224	-832
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-121 061	-235 081

Lisa 11 Üldhalduskulud (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused bürookulud	-179	-968
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-55 625	0
Muud	-10 100	-5 850
Kokku üldhalduskulud	-65 904	-6 818

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-28 776	-25 783
Sotsiaalmaksud	-9 722	-8 715
Haiguspäevad	-129	-46
Kokku tööjõukulud	-38 627	-34 544
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	3
Võlaõigusliku lepingu alusel teenust osutav isik, välja arvatud füüsilisest isikust ettevõtja	2	2

Lisa 13 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	-750 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	-17 178	-3 414
Muud	-268	0
Kokku muud ärikulud	-767 446	-3 414

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	AS Holostovi Kinnisvarahaldus
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		
Tütarettevõtjad	3 662	42 805
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	88 475	63 666
Kokku nõuded ja ettemaksed	92 137	106 471
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	10 401
Kokku võlad ja ettemaksed	0	10 401

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	249 262	370 476
Kokku nõuded ja ettemaksed	249 262	370 476
Laenukohustised		
Emaettevõtja	179 587	2 021 633
Kokku laenukohustised	179 587	2 021 633

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	3 365	35 470	37 035	1 800
Kokku antud laenud	3 365	35 470	37 035	1 800

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 800	720	0	2 520
Kokku antud laenud	1 800	720	0	2 520

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 070 116	170 200	218 683	2 021 633	206 192
Kokku laenukohustised	2 070 116	170 200	218 683	2 021 633	206 192

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	2 021 633	29 683	1 871 729	179 587	115 418
Kokku laenukohustised	2 021 633	29 683	1 871 729	179 587	115 418

MÜÜDUD	2022				
	Teenused				
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad					27 062
Kokku müüdid					27 062

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.03.2024

Compakt Varahaldus Osaühing (registrikood: 10654642) 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)	651 193
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-966 265
Kokku	-315 072

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	117501	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6696715
E-posti aadress	info@kompakt.ee
Veebilehe aadress	www.kompakt.ee