

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2023

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2023

**ärinimi:** OÜ Kompassi KV

**registrikood:** 12688208

**tänava/talu nimi,** Viru väljak 2  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthnumber:** 10111

**telefon:** +372 6660666

**e-posti aadress:** tarmo.sumberg@legendhotels.eu

## Sisukord

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tegevusaruanne                     | 3 |
| Raamatupidamise aastaaruanne       | 4 |
| Bilanss                            | 4 |
| Kasumiaruanne                      | 5 |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad | 6 |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted          | 6 |
| Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud    | 7 |
| Lisa 3 Tööjõukulud                 | 7 |
| Lisa 4 Seotud osapooled            | 7 |
| Aruande allkirjad                  | 9 |

## Tegevusaruanne

### **Ettevõtte tegevusvaldkond**

OÜ Kompassi KV on loodud erinevate kinnisvaraobjektide arendamiseks.

### **Tulud, kulud ja kasum**

2023. aastal puudusid äriühingul müügitulud.

### **Eesmärgid järgmiseks aastaks**

2024.a jätkatakse kinnisvaraobjektide arendamisega,  
Juhtkond kinnitab, et ettevõtte on jätkusuutlik .

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2023       | 31.12.2022       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 37               | 673              |         |
| Nõuded ja ettemaksed                         | 1                | 1                |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>38</b>        | <b>674</b>       |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 507 970        | 1 507 970        |         |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 507 970</b> | <b>1 507 970</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 508 008</b> | <b>1 508 644</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 494 810          | 492 010          | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 135 256          | 108 745          | 4       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>630 066</b>   | <b>600 755</b>   |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 221 000          | 221 000          | 4       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>221 000</b>   | <b>221 000</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>851 066</b>   | <b>821 755</b>   |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 3 387            | 3 387            |         |
| Ülekurss                                     | 394 803          | 394 803          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 288 519          | 319 819          |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -29 767          | -31 120          |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>656 942</b>   | <b>686 889</b>   |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 508 008</b> | <b>1 508 644</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2023           | 2022           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -2 897         | -4 457         |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-2 897</b>  | <b>-4 457</b>  |         |
| Intressikulud                               | -26 870        | -26 663        | 4       |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-29 767</b> | <b>-31 120</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-29 767</b> | <b>-31 120</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Kompassi KV 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga. Põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamiseseaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Ettevõtte on koostanud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

### Raha

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

### Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded, deposiidid) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid nende finantsvarade väärtuse languse 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.

### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid kulutusi. Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse pärast arvelevõtmist õiglases väärtuses. Õiglase väärtuse muutusest tulenevad kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes.

Kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastatakse soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

### Finantskohustised

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

### 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. Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eesti ettevõtte kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksunõudeidega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse väljamakstavaid dividend maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstavalt summalt.

Alates 2019. aastast on võimalik dividendide väljamaksetele rakendada maksumäär 14/86 (juriidilisest isikutest osanikele). Seda soodsamat maksumäärat saab kasutada dividendimaksele, mis ulatub kuni kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendide väljamakseni, mis on maksustatud 20/80 maksumääraga. Kolme eelneva majandusaasta keskmise dividendimakse arvestamisel on 2018.a. esimene arvesse võetav aasta.

## Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |           |           |
|------------------------|-----------|-----------|
|                        |           | Kokku     |
|                        | Maa       |           |
| <b>31.12.2021</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 507 970 | 1 507 970 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 507 970 | 1 507 970 |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2022</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 507 970 | 1 507 970 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 507 970 | 1 507 970 |
|                        |           |           |
|                        |           |           |
| <b>31.12.2023</b>      |           |           |
| Soetusmaksumus         | 1 507 970 | 1 507 970 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 507 970 | 1 507 970 |

## Lisa 3 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei olnud ühtegi töötajat.

## Lisa 4 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

| LÜHIAJALISED                                                                                                                     | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Laenukohustised</b>                                                                                                           |                   |                   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 494 810           | 492 010           |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>494 810</b>    | <b>492 010</b>    |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                       |                   |                   |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 135 256           | 108 385           |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>                                                                                                 | <b>135 256</b>    | <b>108 385</b>    |
| <b>PIKAAJALISED</b>                                                                                                              | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |

|                                                                                                                                  |                |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Laenukohustised                                                                                                                  |                |                |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 221 000        | 221 000        |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>221 000</b> | <b>221 000</b> |

| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2021     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2022     | Perioodi arvestatud intress |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 708 600        | 4 410         | 0                           | 713 010        | 26 663                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>708 600</b> | <b>4 410</b>  | <b>0</b>                    | <b>713 010</b> | <b>26 663</b>               |
|                                                                                                                                  |                |               |                             |                |                             |
| LAENUKOHUSTISED                                                                                                                  | 31.12.2022     | Saadud laenud | Saadud laenude tagasimaksed | 31.12.2023     | Perioodi arvestatud intress |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 713 010        | 2 800         | 0                           | 715 810        | 26 870                      |
| <b>Kokku laenukohustised</b>                                                                                                     | <b>713 010</b> | <b>2 800</b>  | <b>0</b>                    | <b>715 810</b> | <b>26 870</b>               |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2024

OÜ Kompassi KV (registrikood: 12688208) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

|                    |                    |                      |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
| TARMO SUMBERG      | Juhatuse liige     | 18.06.2024           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2023     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 288 519        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | -29 767        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>258 752</b> |
| Jaotamine                                                              |                |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 258 752        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>258 752</b> |