

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009

aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: AS DIVA

registrikood: 10304988

tänava/talu nimi, Tartu mnt 28
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

valid:

postisihtnumber: 10115

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6216922

faks: +372 6216922

e-posti aadress: as.diva@hotmail.com

veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE	1
Sisukord	2
Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Tegevjuhtkonna deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Koondkasumiaruanne	7
Rahavoogude aruanne	8
Omakapitali muutuste aruanne	9
Raamatupidamise aastaaruande lisad	10
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	15
Lisa 5 Muud nõuded	16
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	17
Lisa 7 Kasutusrent	18
Lisa 8 Laenukohustused	19
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	20
Lisa 10 Aktsiakapital	21
Lisa 11 Müügitulu	22
Lisa 12 Muud äritulud	23
Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud	24
Lisa 14 Tööjõukulud	25
Lisa 15 Muud ärikulud	26
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	27
Lisa 17 Seotud osapooled	28
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	29

Tegevusaruanne

AS Diva alustas tegevus 1992.a.

AS Diva tegevusalaks on kinnisvara üürimine.

AS Diva tegevust juhib juhataja ja neljaliikmeline nõukogu.

2010.a. on kavas jätkata kinnisvara üürimist.

Juhatajale maksti 2009.a.töötasu 475000 krooni, nõukogu liikmetele 154956 krooni. Keskmine töötajate arv oli kolm ja nende töötasu moodustas 287283 krooni.

Peamised finantssuhtarvud

	2009	2008
Müügitulu (tuh kr)	1285	5912
Tulu kasv (langus)	-78,27%	12,70%
Brutokasumi määr	54,75%	18,20%
Puhaskasum (tuh kr)	733	990
Kasumi kasv (langus)	-25,94%	10,78%
Puhasrentaablus	57,08%	16,75%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,17	6,14
ROA	2,86%	3,23%
ROE	5,07%	4,51%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Käibe kasv (%) = (müügitulu 2009 – müügitulu 2008)/ müügitulu 2008 * 100
- Brutokasumi määr (%) = brutokasum/müügitulu * 100
- Kasumi kasv (%) = (puhaskasum 2009 – puhaskasum 2008)/ puhaskasum 2008 * 100
- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

AS Diva juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis kajastab õigesti ja õiglaselt äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust ja rahavoogusid. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on järgitud raamatupidamise seaduse ja Eesti hea raamatupidamistava nõudeid.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2009 ja aastaaruande koostamispäeva 01.05.2010 vahemikul.

Vara ja kohustusi on hinnatud kaalutletud ja konservatiivsetel alustel. Raamatupidamise aastaaruande koostamine nõuab hinnangute andmist. Need hinnangud põhinevad aktuaalsel informatsioonil äriühingu seisundist ning kavatsustest ja riskidest raamatupidamise aastaaruande koostamispäeva seisuga. Majandusaastal või varasematel perioodidel kajastatud majandustehingute lõplik tulemus võib erineda käesoleval perioodil antud hinnangust.

Juhatus hinnangul on AS Diva jätkuvalt tegutsev majandusüksus.

Juhatus kinnitab 2009.a aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	4 249 982	2 708 197	2
Nõuded ja ettemaksed	8 545 855	6 629 384	3
Kokku käibevara	12 795 837	9 337 581	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	0	259 096	5
Kinnisvarainvesteeringud	12 825 000	21 069 209	6
Kokku põhivara	12 825 000	21 328 305	
Kokku varad	25 620 837	30 665 886	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	1 026 702	714 566	8
Võlad ja ettemaksed	758 789	1 101 561	9
Kokku lühiajalised kohustused	1 785 491	1 816 127	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	9 370 357	6 873 835	8
Kokku pikaajalised kohustused	9 370 357	6 873 835	
Kokku kohustused	11 155 848	8 689 962	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	400 000	400 000	10
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Muud reservid	11 144 229	19 388 438	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 147 486	1 157 441	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	733 274	990 045	
Kokku omakapital	14 464 989	21 975 924	
Kokku kohustused ja omakapital	25 620 837	30 665 886	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	1 284 751	5 911 580	11
Muud äritulud	1 986 537	24 949	12
Mitmesugused tegevuskulud	-1 335 907	-1 337 384	13
Tööjõukulud	-1 105 699	-3 414 002	14
Muud ärikulud	-126 268	-109 233	15
Ärikasum (-kahjum)	703 414	1 075 910	
Finantstulud ja -kulud	29 860	-82 409	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	733 274	993 501	
Tulumaks	0	-3 456	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	733 274	990 045	

Koondkasumiaruanne

(kroonides)

	2009	2008
Aruandeaasta kasum (kahjum)	733 274	990 045
Muu koondkasum (-kahjum):		
Muud koondkasumid (-kahjumid)	-8 244 209	0
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	-8 244 209	0
Aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-7 510 935	990 045

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2009	2008	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	703 414	1 075 910	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-225 251	-58 906	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-342 772	-1 300 804	
Kokku rahavood äritegevusest	135 391	-283 800	
Rahavood investeerimistegevusest			
Antud laenud	-1 621 052	-6 258 640	
Antud laenude tagasimaksed	194 992	151 992	
Laekunud intressid	474 212	119 622	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-951 848	-5 987 026	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 784 841	7 843 270	
Saadud laenude tagasimaksed	-976 183	-1 849 043	
Makstud intressid	-449 244	-202 031	
Makstud dividendid	0	-13 000	
Makstud ettevõtte tulumaks	0	-3 456	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	2 359 414	5 775 740	
Kokku rahavood	1 542 957	-495 086	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 708 197	3 203 283	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	1 542 957	-495 086	
Valuutakursside muutuste mõju	-1 172	0	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	4 249 982	2 708 197	2

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

					Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2007	400 000	40 000		20 558 879	20 998 879
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				990 045	990 045
Makstud dividendid				-13 000	-13 000
Muutused reservides			19 388 438	-19 388 438	
31.12.2008	400 000	40 000	19 388 438	2 147 486	21 975 924
Aruandeperioodi kasum (kahjum)				733 274	733 274
Muutused reservides			-8 244 209		-8 244 209
31.12.2009	400 000	40 000	11 144 229	2 880 760	14 464 989

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud kaubanduspinnad, mida AS Diva kasutab üüritud saamise eesmärgil. Üüripindade erastamine on veel pooleli. Hoone turuväärtuseks oli nii ümberhindamise hetkel kui bilansipäeval 31.12.2005.a. 21 069 209 krooni (omakapitalis jaotamata kasum 19 388 438 krooni). 2005 aasta jaanuaris kasutasime õiglase väärtuse hindamisel Siimus Kinnisvara OÜ-d.

2008.a. õiglase väärtuse hindamisel kasutasime AS Diva nõukogu istungi otsusega moodustatud töögrupi otsust, mis on kinnitatud AS Diva nõukogu poolt.

Otsus:

Arvestades, et rendihinnad AS Diva poolt rendile antud ruumides ning piirkonnas 2008.a. oluliselt ei ole muutunud ning kinnisvarafirmad ei prognoosi kinnisvara hindale dünaamikas erilisi muutusi, seega mitte muuta seisuga 31.12.2008.a. AS Diva bilansis kajastatud kinnisvarainvesteeringu väärtust.

Töögrupp on seisukohal, et AS Diva bilansis fikseeritud kinnisvarainvesteeringu väärtus kajastab õiglaselt tema tegelikku väärtust.

2005 aastal erastati äripindade esemeks olev maa, mis on kajastatud soetusena summas 69 209.

2008.a. AS Diva ümberarvutas jaotamata kasum. Alates 31.12.2008.a. AS Diva arvutab summa 19 388 438 krooni nägu muud reservid.

Hoone turuväärtuseks oli nii ümberhindamise hetkel kui bilansipäeval 31.12.2009.a. 12 825 000 krooni (omakapitalis muud reservid miinus 8 244 209 krooni).

2010 aasta jaanuaris kasutasime õiglase väärtuse hindamisel 1Partnet Kinnisvara Tallinn OÜ-d.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Diva 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded 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 alljärgnevas arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, nõudmiseni hoiuseid pankades, tähtajalisi hoiuseid tähtajaga kuni 3 kuud ja rahaturufondi osakuid.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad ja -kohustused ning mittemonetaarsed finantsvarad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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 ...

Õiglase väärtuse meetodil kajastades:

...õiglases väärtuses, mis baseerub iga-aastasel sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse koondkasumiaruandes eraldi kirjel reservid kui reservid ei ole kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest" [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).]

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 10 000 krooni. (Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni, 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:

- Ehitised ja rajatised 20-30 aastat
- Tootmiseadmed 8-12 aastat
- 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.

Põhivara on täies ulatuses amortiseerinud.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle ettevõttele. Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt põhivaraga või kinnisvarade investeringutega. Väljarenditavat vara amortiseeritakse lähtudes ettevõttes sama tüüpi varade osas rakendatavatest amortiseerimis põhimõtetest. Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksede miinimumsumma nüüdisväärtuses, juhul kui see on madalam. Rendimaksed jaotatakse finantskuluks (intressikulu) ja kohustuse jääkväärtuse vähendamiseks. Finantskulud jaotatakse rendiperioodile arvestusega, et intressimäär on igal ajahetkel kohustuse jääkväärtuse suhtes sama. Kapitalirendi tingimustel renditud varad amortiseeritakse sarnaselt omandatud põhivaraga. Kui ei ole piisavalt kindel, et rentnik omandab rendiperioodi lõpuks vara omandiõiguse, siis on amortisatsiooni-perioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

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 maksamise kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu [ja dividenditulu] 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. [Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.]

Lisa 2 Raha

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Sularaha kassas	2 316 259	2 316 259
Arvelduskontod	233 723	391 938
Tähtajalised hoiused	1 700 000	0
Kokku raha	4 249 982	2 708 197

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Nõuded ostjate vastu	146 575	215 672
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	190 810	0
Muud nõuded	8 192 519	6 412 152
Ettemaksed	9 887	1 560
Laenu intressid	6 064	0
Kokku Nõuded ja ettemaksed	8 545 855	6 629 384

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	3 235	0	1 245
Käibemaks	190 810	0	0	63 780
Üksikisiku tulumaks	0	28 703	0	53 637
Sotsiaalmaks	0	59 613	0	91 631
Kohustuslik kogumispension	0	505	0	4 800
Töötuskindlustusmaksed	0	3 977	0	450
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	190 810	96 033	0	215 543

Lisa 5 Muud nõuded

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	7 823 300	7 823 300	0	0
Intressinõuded	6 064	6 064	0	0
Muud nõuded	369 219	369 219	0	0
Kokku muud nõuded	8 198 583	8 198 583	0	0

	31.12.2008	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	6 669 728	6 410 632	259 096	0
Muud nõuded	1 520	1 520	0	0
Kokku muud nõuded	6 671 248	6 412 152	259 096	0

Laenunõuded 2008.a.

Baltiamo OÜ - 411088 eek, intressimäär - 0%, tagasimakse tähtaeg - 2015.a.

Aleksandr Novitski - 6258640 eek, intressimäär - 7,41%, tagasimakse tähtaeg - 2009.a.

Muud nõuded 2008.a.

Tagatis - 1520 eek.

Laenunõuded 2009.a.

Aleksandr Novitski - 7829364 eek, intressimäär - 7,41%, tagasimakse tähtaeg - 2009.a.

s.h. põhivõlg 7823300 eek.

Tagatis - A.Novitski (Pantija) kohustatud esitama kauba omandiõigust tõendavad dokumendid. Pantija on kogu Diva AS juures hoiul olev ja tulevikus hoiule antav kaup. Panditud kauba väärtus peab igal ajahetkel olema vähemalt 270 000 (kakssada seitsekümmend tuhat) EUROOT. (vaata lisa 18)

Muud nõuded 2009.a.

Tagatis - 2220 eek.

Baltiamo OÜ - 366999 eek, intressimäär - 0%, tagasimakse tähtaeg - 2010.a.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2007		21 069 209
31.12.2008		21 069 209
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-8 244 209
31.12.2009		12 825 000
	2009	2008
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	1 284 751	5 911 580
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	335 439	175 200

Kinnisvarainvesteeringuna on bilansis kajastatud kaubanduspinnad, mida AS Diva kasutab üüritulu saamise eesmärgil. Üüripindade erastamine on veel pooleli. Hoone turuväärtuseks oli nii ümberhindamise hetkel kui bilansipäeval 12825000 krooni. 2010 aasta jaanuaris kasutasime õiglase väärtuse hindamisel 1Partnet Kinnisvara Tallinn OÜ-d.

Lisa 7 Kasutusrent

(kroonides)

Aruandekohustuslane kui rentnik		
	2009	2008
Kasutusrendikulu	93 884	90 485
Järgmiste perioodide rendikulu mittekatkestatavatest rendilepingutest		
	31.12.2009	31.12.2008
12 kuu jooksul	288 299	93 884
1-5 aasta jooksul	0	288 299

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Swedbank AS kreditikaart	29 656	29 656	0	0
Lühiajalised laenud kokku	29 656	29 656	0	0
Pikaajalised laenud				
Swedbank AS l.08-080293-JI	9 266 594	789 003	4 964 556	3 513 035
Swedbank AS l.03-144873-JI	1 038 525	206 658	831 867	0
Harju Maavalitsus	62 284	1 385	6 923	53 976
Pikaajalised laenud kokku	10 367 403	997 046	5 803 346	3 567 011
Laenukohustused kokku	10 397 059	1 026 702	5 803 346	3 567 011

	31.12.2008	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Anatoli Sesterikov	65 937	65 937	0	0
Lühiajalised laenud kokku	65 937	65 937	0	0
Pikaajalised laenud				
Swedbank AS l.03-144873-JI	1 237 135	196 244	787 980	252 911
Swedbank AS l.08-08293-JI	6 221 660	451 000	2 255 000	3 515 660
Harju Maavalitsus	63 669	1 385	5 540	56 744
Pikaajalised laenud kokku	7 522 464	648 629	3 048 520	3 825 315
Laenukohustused kokku	7 588 401	714 566	3 048 520	3 825 315

Pikaajalised laenud

Swedbank AS l.p.03-144873-JI
intressimäär - 2,87%, tagasimakse tähtaeg - 11.08.2014.a.

Swedbank AS l.p.08-080293-JI
intressimäär - 3,35%, tagasimakse tähtaeg - 25.08.2018.a.
Tagatis - äärimaa OÜ Baltiamo.

Harju Maavalitsus
intressimäär - 6,88%, tagasimakse tähtaeg - 10.01.2054.a.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Võlad tarnijatele	154 230	74 035
Võlad töövõtjatele	316 254	516 922
Maksuvõlad	96 033	215 543
Muud võlad	21 452	0
Rendi deposiit	170 820	295 061
Kokku võlad ja ettemaksed	758 789	1 101 561

Võlad tarnijatele

Saldo Tartu mnt. 24 KÜ ei ole kontrollitud selle pärast, et hankija ei vasta päringud.

Arvutuse erinevus - meie saldo on vähem summas 67992.20 eek

Lisa 10 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2009	31.12.2008
Aktsiakapital	400 000	400 000
Aktsiate arv (tk)	400	400
Aktsiate nimiväärtus (kroonides)	1 000	1 000

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2009	2008
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 284 751	5 911 580
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	1 284 751	5 911 580
Kokku müügitulu	1 284 751	5 911 580
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2009	2008
Enda kinnisvara üürileandmine	1 284 751	5 911 580
Kokku müügitulu	1 284 751	5 911 580

Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum valuutakursi muutustest	-689	0
Kasum valuutakursi muutustest	7 074	0
Tulud kommunaalmaksud	137 586	211 350
Kulud kommunaalmaksud	-137 586	-211 350
Trahvid, viivised ja hüvitised (saadud)	1 980 811	24 949
Trahvid, viivised ja hüvitised (makstud)	-659	0
Kokku muud äritulud	1 986 537	24 949

Lisa 13 Mitmesugused tegevuskulud

(kroonides)

	2009	2008
Üür ja rent	-31 601	-34 068
Mitmesugused bürookulud	-31 970	-25 641
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	-46 474	0
Sidekulud	-93 890	-98 933
Auditi ja juriidilised kulud	-133 750	-212 952
Reklaamikulud	-41 412	-97 198
Hooldus- ja remondikulud	-7 392	-42 815
Varakindlustuskulud	-18 880	-33 030
Kütuse-, ja tehnohooldusekulud	-28 132	-68 198
Sõiduki- ja parklaüür	-137 110	-140 744
Ostetud teenused	-25 480	-36 733
Lähetuskulud	-225 905	-270 650
Pangakulud	-7 310	-9 362
Kinnisvarainvesteeringute haldamislulud	-335 439	-175 200
Riigilõiv	-57 500	0
Muud	-113 662	-91 860
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-1 335 907	-1 337 384

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2009	2008
Palgakulu	-917 239	-2 563 312
Sotsiaalmaksud	-312 362	-850 690
Puhkusereserv	123 902	0
Kokku tööjõukulud	-1 105 699	-3 414 002
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	3

Lisa 15 Muud ärikulud

(kroonides)

	2009	2008
Kahjum valuutakursi muutustest	0	-809
Trahvid, viivised ja hüvitised	-2 756	-7 461
Kingitused	-8 725	-7 540
Annetused	-10 000	-10 000
Esinduskulud	-35 151	-54 842
Erisoodustused	-63 136	-28 581
Muud	-6 500	0
Kokku muud ärikulud	-126 268	-109 233

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2009	2008
Intressitulud	480 276	119 622
Intressikulud	-449 244	-202 031
Kasum valuutakursi muutustest	28 414	0
Kahjum valuutakursi muutustest	-29 586	0
Kokku finantstulud ja -kulud	29 860	-82 409

Lisa 17 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2009		31.12.2008	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Sidusettevõtjad	366 999	0	505 599	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	21 452	0	65 937

	2009		2008	
	Tulud	Kulud	Tulud	Kulud
Sidusettevõtjad	0	151 992	0	151 992

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2009	2008
Arvestatud tasu	154 956	144 000

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes eespool nimetatud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindu.

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

Jaauuaris 2010.a. oli nõue Aleksandr Novitski (iskikukood 36207060304) vastu summas 500 000 EUR loovutatud firmale Miramis AS (registrikood 10042844).
(vaata lisa 5)

Aruande digitaalallkirjad

AS DIVA (registrikood: 10304988) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANATOLI ŠESTERIKOV	Juhatuse liige	25.05.2010

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS DIVA aktsionäridele üldkoosolekule

Oleme auditeerinud AS DIVA raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2009, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 29, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkonna kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuse hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega, mis nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunne, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeaudiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhtkonna poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et meie kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt AS DIVA finantsseisundit seisuga 31.12.2009 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Niina Samovjuk

Vandeaudiitori number 402

OÜ Rivaldes-Audit

Tegevusloa number 15

Kaupmehe 7-a13, Tallinn, 10114

25.05.2010

Audiitorite digitaalallkirjad

AS DIVA (registrikood: 10304988) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
NIINA SAMOVJUK	Vandeaudiitor	25.05.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 147 486
Aruandeaasta kasum (kahjum)	733 274
Kokku	2 880 760
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 880 760
Kokku	2 880 760

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1284751	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	as.diva@hotmail.com
Faks	+372 6010235
Telefon	+372 6010234