

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: OÜ divitia

registrikood: 14804570

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa,
Tedre tn 5

postisihthnumber: 11315

telefon: +372 5130535

e-posti aadress: erika@stklaw.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	10
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Tööjõukulud	11
Lisa 8 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	11
Lisa 9 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Üldine informatsioon

OÜ Divitiaie (edaspidi osaühing) oli asutatud ning kantud Äriregistrisse 16. septembris 2019. aastal.

Osaühingu majandusaasta moodustab 12 kuud.

Majandusaasta algus on 1.jaanuaril ning majandusaasta lõpp on 31.detsembril.

Põhitegevusala

Osaühingu põhitegevusalaks on hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms). Teised tegevused on elamute ja mitteeluhoonete ehitus , muud teenused.

Finantsnäitajad

Aruandeperioodi müügitulu moodustas 952 158 EUR. Aruandeperioodi kasumiks kujunes 21 625 EUR

Raamatupidamine

Osaühing soetab raamatupidamisteenust osaühingult Punamoon (www.punamoon.ee).

2024. aastal osaühing planeerib laiendada oma klientuuri ning suurendada ettevõtte kasumit.

Põhieesmärkideks on

- turupositsiooni säilitamine
- ning kindlustamine olemasolevatel turgudel;
- uute klientide ning turgude leidmine;
- käive püsiva kasvu kindlustamine;
- omakapitali tulutase kindlustamine;
- turu muutustele kiir reageerimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	11 028	28 180	
Nõuded ja ettemaksed	148 100	148 328	2
Varud	3 637	0	
Kokku käibevarad	162 765	176 508	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	95 913	78 708	
Materiaalsed põhivarad	96 509	98 620	4
Kokku põhivarad	192 422	177 328	
Kokku varad	355 187	353 836	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	5 687	9 147	
Võlad ja ettemaksed	85 895	90 467	5
Kokku lühiajalised kohustised	91 582	99 614	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	13 300	25 538	
Kokku pikaajalised kohustised	13 300	25 538	
Kokku kohustised	104 882	125 152	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	226 180	81 750	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 625	144 434	
Kokku omakapital	250 305	228 684	
Kokku kohustised ja omakapital	355 187	353 836	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	952 158	764 714	6
Muud äritulud	20 075	12	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-747 551	-497 000	
Mitmesugused tegevuskulud	-121 444	-109 427	
Tööjõukulud	-59 733	-54 085	7
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-31 221	-21 210	
Muud ärikulud	-1 564	-903	
Ärikasum (kahjum)	10 720	82 101	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17 205	63 708	8
Intressitulud	575	200	
Muud finantstulud ja -kulud	-6 875	-1 575	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	21 625	144 434	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 625	144 434	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on rakendatud Eesti finantsaruandluse standard. Eesti finantsaruandluse standard tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud ettevõtte tegevuse jätkuvusest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes, summad on ümardatud täiseuroni. Osaühing kasutab kasumiaruande skeemi nr 1.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu

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

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nuudis väärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Muud nõuded

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

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalne põhivara

Põhivahendiks arvestamise kriteeriumiks on vahendi rahaline väärtus ja eeldatav kasutusaeg. Põhivaraks loetakse varasid, mille maksumus on või ületab põhivara arvelevõtmise alampiiri ja mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta. Varad, mille kasulik tööaeg on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla põhivara arvelevõtmise alampiiri kantakse 100%-liselt kulusse. Kuldesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt. Materiaalne põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses.

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. Kapitalirendile võetud materiaalse põhivara arvestus toimub sarnaselt ostenud põhivaraga.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Juhul, kui vara lõppväärtus ületab tema bilansilist jääkmaksumust, lõpetatakse vara amortiseerimine.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Ehitised ja rajatised – 3-5%

Tootmiseseadmed – 8-10%

Muud masinad ja seadmed – 10-20%

Muu inventar ja IT seadmed – 20-30%

Piiramata kasutuseaga objekte (maa, püsiva väärtusega kunstiteosed, muuseumieksponaadid ja raamatud) ei amortiseerita.

Amortisatsiooni arvestamist alustatakse hetkest, mil vara on kasutatav vastavalt juhtkonna poolt plaanitud eesmärgil ning lõpetatakse kui lõppväärtus ületab bilansilist jääkmaksumust, vara lõpliku eemaldamiseni kasutusest või ümberklassifitseerimisel "müügiootel põhivaraks". Igal bilansipäeval hinnatakse kasutatavate amortisatsioonimäärade, amortisatsioonimeetodi ning lõppväärtuse põhjendatust.

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.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1300.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Tulud

Tulu kaupade müügist 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 saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustuslase omakapitali, välja arvatud omanikele teostatud väljamaksed omakapitalist.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid. Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	104 148	104 148
Ostjatelt laekumata arved	104 148	104 148
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	715	715
Muud nõuded	41 754	41 754
Ettemaksed	1 483	1 483
Tulevaste perioodide kulud	1 483	1 483
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 100	148 100
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	92 404	92 404
Ostjatelt laekumata arved	92 404	92 404
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	674	674
Muud nõuded	50 370	50 370
Ettemaksed	4 880	4 880
Tulevaste perioodide kulud	4 880	4 880
Kokku nõuded ja ettemaksed	148 328	148 328

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	5 394	0	5 888
Üksikisiku tulumaks	0	503	0	489
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	7
Sotsiaalmaks	0	1 239	0	1 295
Kohustuslik kogumispension	0	30	0	44
Töötuskindlustusmaksed	0	76	0	80
Ettemaksukonto jääk	715		674	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	715	7 242	674	7 803

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	
31.12.2021					
Soetusmaksumus	25 587	0	10 678	36 265	36 265
Akumuleeritud kulum	-2 456	0	-2 635	-5 091	-5 091
Jääkmaksumus	23 131	0	8 043	31 174	31 174
Ostud ja parendused	47 972	1 299	39 385	88 656	88 656
Amortisatsioonikulu	-12 332	-271	-8 607	-21 210	-21 210
31.12.2022					
Soetusmaksumus	73 559	1 299	50 064	124 922	124 922
Akumuleeritud kulum	-14 788	-271	-11 243	-26 302	-26 302
Jääkmaksumus	58 771	1 028	38 821	98 620	98 620
Ostud ja parendused	53 996		1 540	55 536	55 536
Amortisatsioonikulu	-20 552	-324	-10 345	-31 221	-31 221
Müügid (jääkmaksumuses)	-26 426			-26 426	-26 426
31.12.2023					
Soetusmaksumus	91 520	1 299	51 604	144 423	144 423
Akumuleeritud kulum	-25 731	-595	-21 588	-47 914	-47 914
Jääkmaksumus	65 789	704	30 016	96 509	96 509

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	70 247	70 247
Võlad töövõtjatele	5 011	5 011
Maksuvõlad	7 242	7 242
Muud võlad	1 872	1 872
Muud viitvõlad	1 872	1 872
Saadud ettemaksed	1 523	1 523
Tulevaste perioodide tulud	1 523	1 523
Kokku võlad ja ettemaksed	85 895	85 895
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	73 905	73 905
Võlad töövõtjatele	5 248	5 248
Maksuvõlad	7 803	7 803
Muud võlad	2 191	2 191
Muud viitvõlad	2 191	2 191
Saadud ettemaksed	1 320	1 320
Tulevaste perioodide tulud	1 320	1 320
Kokku võlad ja ettemaksed	90 467	90 467

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	952 158	764 714
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	952 158	764 714
Kokku müügitulu	952 158	764 714
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus, sant. teenused	267 713	174 715
Hoonete ja üürimajade haldus	683 695	589 174
Raamatupidamisteenused	750	825
Kokku müügitulu	952 158	764 714

Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	44 218	39 596
Sotsiaalmaksud	15 515	14 489
Kokku tööjõukulud	59 733	54 085
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	5	7

Lisa 8 Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt

(eurodes)

	2023	2022
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	17 205	63 708
EestiHaldaja OÜ (16673623)	9 170	0
Osaühing Haldusjuht (16388667)	-1 746	10 063
HooldajaEesti OÜ (16701845)	5 826	0
Osaühing Hooldustiim (16387426)	3 049	6 990
Osaühing Hooldus Vennad (16534152)	-1 180	13 302
Osaühing Kinnisvarahaldaja (16394596)	75	7 977
Osaühing Kinnisvarahooldja (16395101)	-367	11 109
Osaühing Koristusjuht (16435496)	5 510	7 292
Osaühing Meistrite tiim (16517018)	-3 132	6 975
Kokku kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	17 205	63 708

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

OSTETUD	2023
	Teenused
Tütarettevõtjad	3 000
Kokku ostetud	3 000

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	12 300	10 800

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

OÜ divitia (registrikood: 14804570) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERIKA SCHOLLER	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	226 180
Aruandeaasta kasum (kahjum)	21 625
Kokku	247 805

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hoonete ja üürimajade haldus (korterühistud, elamuühistud, hooneühistud jms)	68321	683695	71.80%	Jah
Elamute ja mitteeluhoonete ehitus	41201	267713	28.12%	Ei
Raamatupidamine, maksualane nõustamine	69202	750	0.08%	Ei