

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Osaühing Divinta

registrikood: 11079329

tänava/talu nimi, Mõisa tn 4

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 13522

telefon: +372 56829111

faks: +372 6788075

e-posti aadress: pavel.prihodko@skinest.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 5 Laenukohustised	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	10
Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 11 Intressitulud	10
Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud	10
Lisa 13 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

Ettevõtte asutati detsembri kuus 2004 aastal ärinimega OÜ KVSZ.

2006 aastal muudeti ärinimi OÜ Skinest Vagun.

2010 aastal muudeti ärinimi OÜ Divinta.

Põhitegevusalaks on investeerimistegevus.

Ettevõtte lõpetas 2021. aasta kasumiga 97 508 euro (2020.a: 53 764 euro)

Peamised finantssuhtarvud	2021	2020
Puhaskasum / (-) kahjum	97 508	53 764
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,49	7,38

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Juhatus koosneb neljast liikmest. Palgalist tööjõudu ettevõttes ei ole, juhatuse liikmele tasu ei makstud.

Ettevõtte on jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	102 757	136 845	2
Finantsinvesteeringud	1 221 103	1 066 666	3
Kokku käibevarad	1 323 860	1 203 511	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	147 876	157 118	4
Kokku põhivarad	147 876	157 118	
Kokku varad	1 471 736	1 360 629	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	176 785	163 186	5
Kokku lühiajalised kohustised	176 785	163 186	
Kokku kohustised	176 785	163 186	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	6
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 194 631	1 140 867	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 508	53 764	
Kokku omakapital	1 294 951	1 197 443	
Kokku kohustised ja omakapital	1 471 736	1 360 629	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 387	2 113	7
Muud äritulud	0	363	
Mitmesugused tegevuskulud	-17 021	-16 612	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-9 242	-9 242	4
Ärikasum (kahjum)	-23 876	-23 378	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	125 091	36 326	10
Intressitulud	6 611	14 757	11
Muud finantstulud ja -kulud	-10 318	26 059	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	97 508	53 764	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 508	53 764	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Divinta 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti raamatupidamise seaduses, mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Vastavalt Raamatupidamise seaduse (edaspidi RPS) § 3 punktile 15 on OÜ Divinta "väikeettevõtja" ning koostab väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande, mis koosneb bilansist ja kasumiaruandest ning lisadest.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed finantsvarad- ja kohustised ning mittemonetaarsed finantsvarad- ja kohustised, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil, hinnatakse bilansipäeval ümber Eurodesse ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluuta tehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (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 soetusmaksumuse meetodil. Kasutusel on järgmised kasulik eluiga:

- Maad ei amortiseerita
- Hooned ja rajatised – korter 25 aastat.

Juhul kui kinnisvarainvesteering 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.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3200 EUR. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3200 EUR, kajastatakse kuni kasutusele võtmiseni väheväärtusliku inventarina (varudes) ja vara kasutuselevõtmise hetkel kantakse kulusse. Kuludesse kantud väheväärtuslike inventaride üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Kinnisvara	25

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 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.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Seotud osapooled on:

-Osaühingu tegevdirektor, juhatus ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte ärilistele otsustele. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Sularaha kassas	998	998
Arvelduskontod	101 759	135 847
Kokku raha	102 757	136 845

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

					Kokku	Lisa nr
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud		
31.12.2019	430 319	360 675	0	0	790 994	
Soetamine	754 504	167 695	54 877	0	977 076	
Müük müügihinnas või lunastamine	-254 607	-466 767	-6 295	0	-727 669	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	11 896	11 427	2 942	0	26 265	10
31.12.2020	942 112	73 030	51 524	0	1 066 666	
Soetamine	289 404	95 246	50 402	12 003	447 055	
Müük müügihinnas või lunastamine	-382 044	0	-21 982	0	-404 026	
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	105 658	5 400	-219	569	111 408	10
31.12.2021	955 130	173 676	79 725	12 572	1 221 103	

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2019		
Soetusmaksumus	231 055	231 055
Akumuleeritud kulum	-64 695	-64 695
Jääkmaksumus	166 360	166 360
Amortisatsioonikulu	-9 242	-9 242
31.12.2020		
Soetusmaksumus	231 055	231 055
Akumuleeritud kulum	-73 937	-73 937
Jääkmaksumus	157 118	157 118
Amortisatsioonikulu	-9 242	-9 242
31.12.2021		
Soetusmaksumus	231 055	231 055
Akumuleeritud kulum	-83 179	-83 179
Jääkmaksumus	147 876	147 876

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 387	2 113
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 334	2 083

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	176 785	176 785			0 %	EUR, USD	2022
Lühiajalised laenud kokku	176 785	176 785					
Laenukohustised kokku	176 785	176 785	0	0			

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajalised laenud	163 186	163 186			0 %	EUR, USD	2021
Lühiajalised laenud kokku	163 186	163 186					
Laenukohustised kokku	163 186	163 186	0	0			

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	3	3

Ettevõtte jaotamata kasum moodustas seisuga 31.12.2021 summas 1 292 139 eurot (2020.a: 1 194 631 eurot). Bilansipäeva seisuga oleks omanikele võimalik maksimaalselt netodividendidena välja maksta 1 033 711 eurot (2020.a: 955 705 eurot). Dividendide väljamaksmisel tuleks tasuda tulumaksu summas 258 428 eurot (2020.a: 238 926 eurot).

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	2 387	2 113
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	2 387	2 113
Kokku müügitulu	2 387	2 113
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandi rent	2 387	2 113
Kokku müügitulu	2 387	2 113

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Pangateenused	13 605	11 686
Haldus-, konsultatsioonikulud	3 372	4 859
Muud	44	67
Kokku mitmesugused tegevuskulud	17 021	16 612

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõttes ei ole palgalist tööjõudu.

Lisa 10 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	350	2 942	3
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	5 400	11 427	3
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	105 658	11 896	3
Dividenditulud	13 683	10 061	
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	125 091	36 326	

Lisa 11 Intressitulud

(eurodes)

	2021	2020
Intressitulu hoiustelt	9	932
Intressitulu võlakirjadelt	6 602	13 825
Kokku intressitulud	6 611	14 757

Lisa 12 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2021	2020
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-10 318	26 059
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-10 318	26 059

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	176 785	163 186
Kokku laenukohustised	176 785	163 186

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 225 587	0	2 062 401	163 186	0
Kokku laenukohustised	2 225 587	0	2 062 401	163 186	0

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	163 186	13 599	0	176 785	0
Kokku laenukohustised	163 186	13 599	0	176 785	0

OÜ Divinta aruandeaastal ei ole seotud osapooltega sõlminud kauba ostu- ja müügitehinguid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.10.2022

Osaühing Divinta (registrikood: 11079329) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LARISSA KRJUTŠENKO	Juhatuse liige	14.10.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 194 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 508
Kokku	1 292 139
Jaotamine	
Kokku	1 292 139

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 194 631
Aruandeaasta kasum (kahjum)	97 508
Kokku	1 292 139
Jaotamine	
Kokku	1 292 139

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2387	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Volodymyr Prykhodko	14.10.1942	Ukraina	852 EUR (Lihtomand)
Pavel Prikhodko	36906240024	Ukraina	852 EUR (Lihtomand)
Nataliya Prykhodko	01.11.1947	Ukraina	852 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Faks	+372 6788075
Mobiiltelefon	+372 56829111
E-posti aadress	pavel.prikhodko@skinest.ee