

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Osaühing Divinta

registrikood: 11079329

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Haabersti linnaosa,
Mõisa tn 4

postisihthnumber: 13522

telefon: +372 56829111

faks: +372 6788075

e-posti aadress: pavel.prikhodko@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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 6 Laenukohustised	9
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 8 Osakapital	9
Lisa 9 Müügitulu	10
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 11 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	10
Lisa 12 Intressitulud	10
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	11
Lisa 14 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 ja enda kinnisvara üürileandmine.

Ettevõtte lõpetas 2023. aasta kasumiga 83 950 eurot.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Puhaskasum / (-) kahjum	83 950	-93 986
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,21	7,01

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)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	67 147	120 670	2
Finantsinvesteeringud	1 259 649	1 118 447	3
Nõuded ja ettemaksed	4 094	0	4
Kokku käibevarad	1 330 890	1 239 117	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	138 633	138 633	5
Kokku põhivarad	138 633	138 633	
Kokku varad	1 469 523	1 377 750	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	181 196	176 785	6
Võlad ja ettemaksed	3 412	0	7
Kokku lühiajalised kohustised	184 608	176 785	
Kokku kohustised	184 608	176 785	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	8
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 198 153	1 292 139	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 950	-93 986	
Kokku omakapital	1 284 915	1 200 965	
Kokku kohustised ja omakapital	1 469 523	1 377 750	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	4 094	0	9
Mitmesugused tegevuskulud	-18 863	-16 386	10
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	0	-9 242	
Ärikasum (kahjum)	-14 769	-25 628	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	96 959	-80 649	12
Intressitulud	5 063	9 044	13
Muud finantstulud ja -kulud	-3 303	3 247	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	83 950	-93 986	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 950	-93 986	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Divinta 2023. 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

Kinnisvarainvesteeringuks loetakse kinnisvaraobjekt (maa või hoone (või osa hoonest) või mõlemad), mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil.

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.

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.

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 äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

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

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Sularaha kassas	998	998
Arvelduskontod	66 149	119 672
Kokku raha	67 147	120 670

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

					Kokku
	Aktsiad ja osad	Fondiosakud	Võlakirjad	Muud	
31.12.2021	955 130	173 676	79 725	12 572	1 221 103
Soetamine	534 037	130 551	33 974	9 064	707 626
Müük müügihinna või lunastamine	-662 070	-28 801	-24 092		-714 963
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-90 707	-2 039	-2 945	372	-95 319
31.12.2022	736 390	273 387	86 662	22 008	1 118 447
Soetamine	192 036	132 829	67 511	2 661	395 037
Müük müügihinna või lunastamine	-171 252	-142 742	-23 211	0	-337 205
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	102 861	-1 704	-13 597	-4 190	83 370
31.12.2023	860 035	261 770	117 365	20 479	1 259 649

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	4 094	4 094
Ostjatelt laekumata arved	4 094	4 094
Kokku nõuded ja ettemaksed	4 094	4 094
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	0	0
Ostjatelt laekumata arved	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	0

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2021		
Soetusmaksumus	231 055	231 055
Akumuleeritud kulum	-83 179	-83 179
Jääkmaksumus	147 876	147 876
Amortisatsioonikulu	-9 243	-9 243
31.12.2022		
Soetusmaksumus	231 055	231 055
Akumuleeritud kulum	-92 422	-92 422
Jääkmaksumus	138 633	138 633
Ümberliigitamised	-138 633	-138 633
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	138 633
31.12.2023	138 633

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 094	0
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	3 412	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							
Lühiajalised laenud	181 196	181 196			0%	EUR, USD	31.12.2024
Lühiajalised laenud kokku	181 196	181 196					
Laenukohustised kokku	181 196	181 196					
	31.12.2022	Jaotus järelejäänud 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	2023
Lühiajalised laenud kokku	176 785	176 785					
Laenukohustised kokku	176 785	176 785					

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	3 412	3 412
Kokku võlad ja ettemaksed	3 412	3 412
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	0	0

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	2	3

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Ukraina	4 094	0
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	4 094	0
Kokku müügitulu	4 094	0
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Korteriomandi rent	4 094	0
Kokku müügitulu	4 094	0

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Pangateenused	15 389	16 386
Haldus-, konsultatsioonikulud	62	0
Muud halduskulud	3 412	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	18 863	16 386

Lisa 11 Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) võlakirjade ümberhindlusest	8 408	-2 573
Kasum (kahjum) fondiosakute ümberhindlusest	18 905	-2 039
Kasum (kahjum) aktsiatelt ja osadelt	56 057	-90 707
Dividenditulud	13 589	14 670
Kokku kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	96 959	-80 649

Lisa 12 Intressitulud

(eurodes)

	2023	2022
Intressitulu võlakirjadelt	5 063	9 044
Kokku intressitulud	5 063	9 044

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2023	2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-3 303	3 247
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-3 303	3 247

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Laenukohustised		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	180 995	176 785
Kokku laenukohustised	180 995	176 785

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2024

Osaühing Divinta (registrikood: 11079329) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LARISSA KRJUTŠENKO	Juhatuse liige	27.06.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 198 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 950
Kokku	1 282 103
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 282 103
Kokku	1 282 103

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 198 153
Aruandeaasta kasum (kahjum)	83 950
Kokku	1 282 103

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4094	100.00%	Jah