

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: AS DIVA

registrikood: 10304988

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 28

postisihthnumber: 10115

telefon: +372 53300119, +372 6010234

faks: +372 6010235

e-posti aadress: m.alfaeesti@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 4 Laenukohustised	11
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 6 Võlad töövõtjatele	12
Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad	12
Lisa 8 Tööjõukulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Aruande allkirjad	15
Vandeauditori aruanne	16

Tegevusaruanne

AS Diva alustas tegevust 1992.a.

AS Diva põhitegevusalaks on kinnisvara üürileandmine. Aruandeaastal olulisi investeeringuid ei tehtud ja neid ei plaanita ka lähitulevikus. Aruandeaastal ei esinenud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte ning seetõttu nendega seotud väljaminekud puudusid. Vastavaid projekte ei plaanita ka järgmistel aastatel. Tegevuskeskkonna üldised makromajanduslikud arengud AS Diva aruandeperioodi finantstulemustele olulist mõju ei avaldanud. AS Diva äritegevus pole hooajaline ja majandustegevus tsükliline. AS Diva tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Kuivõrd ettevõtte majandustegevus toimub valdavalt eurodes ning ei hõlma kauplemise eesmärgil tehtavaid investeeringuid väärtpapieritesse ega tuletisinstrumentidesse ning AS-l Diva intressekandvad laenukohustised puuduvad, siis valuutakursside, intressimäärade ja börsikursside muutused AS Diva majandustulemustele otsest mõju ei avalda.

AS Diva tegevust juhib juhataja ja neljaliikmeline nõukogu.

2024.a. on kavas jätkata kinnisvara üürileandmist.

Juhatajale maksti 2023.a. 62542 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes aktsiaseltsi tegevuse jätkuvusest.

Peamised finantssuhtarvud	2023	2022
Ettevõtte puhaskäibekapital	191606	150948
ROA	2.73	1.54
ROE	3.15	1.76
Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja	2.68	2.49

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Ettevõtte puhaskäibekapital

Ettevõtte puhaskäibekapital = käibevara - lühiajalised kohustised

> 0 - ettevõtte on likviidne

< 0 - ettevõtte ei ole likviidne

ROA

ROA (%) = puhaskasum / varad kokku * 100

ROE

ROE (%) = puhaskasum / omakapital kokku * 100

Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja

Lühiajaliste võlgnevuste kattekordaja = käibevara / lühiajalised kohustised

> 1.6 - likviidsus on hea

< 1.1 - likviidsus on nõrk

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	280 013	229 703	
Nõuded ja ettemaksed	25 548	22 786	2
Kokku käibevarad	305 561	252 489	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	590 179	606 571	3
Kokku põhivarad	590 179	606 571	
Kokku varad	895 740	859 060	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	9 836	10 186	4
Võlad ja ettemaksed	104 119	91 355	5
Kokku lühiajalised kohustised	113 955	101 541	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	6 170	6 356	4
Kokku pikaajalised kohustised	6 170	6 356	
Kokku kohustised	120 125	107 897	
Omakapital			
Aktsiakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	723 042	709 826	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 452	13 216	
Kokku omakapital	775 615	751 163	
Kokku kohustised ja omakapital	895 740	859 060	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	269 493	267 652	
Muud äritulud	2 256	12 032	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-76 305	-112 547	
Mitmesugused tegevuskulud	-58 472	-57 376	
Tööjõukulud	-87 111	-78 397	8
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-16 392	-16 392	3
Muud ärikulud	-9 014	-1 748	
Ärikasum (kahjum)	24 455	13 224	
Intressitulud	16	11	
Intressikulud	-19	-19	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	24 452	13 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 452	13 216	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Diva 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Tegemist on väikeettevõtja lühendatud aastaaruandega.

AS Diva kasutab kasumiaruande koostamisel Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Vigade korrigeerimine

2023 raamatupidamise aastaaruande koostamisel otsustati kinnisvarainvesteeringute kajastamisel senise õiglase väärtuse meetodi asemel hakata rakendama soetusmaksumuse meetodit. Eelnimetatud arvestuspõhimõtte muutuse tulemusena on andmete võrreldavuse tagamiseks korrigeeritud saldosisid võrdlusperioodi bilansis ja kasumiaruandes.

Lisaks eeltoodule on algsaldosisid korrigeeritud ka varasemate aruandeperioodide vigade korrigeerimise tulemusena, mis hõlmasid nõudeid ja omakapitali reserve. 2023 aastaaruande koostamisel on ka elimineeritud klassifitseerimise vead kasumiaruandes, mis hõlmavad kulukirjeid „Kaubad, toore, materjal ja teenused“, „Mitmesugused tegevuskulud“, „Tööjõukulud“, „Muud ärikulud“ ja „Intressikulud“.

Detailsem info võrdlusperioodi algsaldode korrigeerimiste kohta on avaldatud alljärgnevas tabelis:

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Mõju bilansile seisuga 31.12.2022			
Nõuded ja ettemaksed	536 152	-513 366	22 786
Kokku käibevarad	765 855	-513 366	252 489
Kinnisvarainvesteeringud	819 667	-213 096	606 571
Kokku põhivarad	819 667	-213 096	606 571
Kokku varad	1 585 522	-726 462	859 060
Muud reservid	783 776	-783 776	0
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	636 120	73 706	709 826
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 608	-16 392	13 216
Kokku omakapital	1 477 625	-726 462	751 163
Kokku kohustised ja omakapital	1 585 522	-726 462	859 060

Mõju 2022 kasumiaruandele	2 022		2 022
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-110 862	-1 685	-112 547
Mitmesugused tegevuskulud	-56 325	-1 051	-57 376
Tööjõukulud	-74 826	-3 571	-78 397
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-16 392	-16 392
Muud ärikulud	-7 004	5 256	-1 748
Ärikasum (kahjum)	30 667	-17 443	13 224
Intressitulud	0	11	11
Intressikulud	-1 070	1 051	-19
Muud finantstulud ja -kulud	11	-11	0
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 608	-16 392	13 216
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 608	-16 392	13 216

Raha

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

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. 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 laenu 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 õiglase väärtuse, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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 soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu 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. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatavaks amortisatsioonimääraks on 2% aastas.

Hiisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hiisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse

lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, liigitatakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Rendid

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

Ettevõtte kui rentnik

Kapitalirenti kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas või rendimaksете 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 amortisatsiooniperioodiks vara eeldatav kasulik tööiga või rendisuhte kehtivuse periood, olenevalt sellest, kumb on lühem.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Ettevõtte kui rendileandja

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital. Reservkapital moodustatakse iga-aastastest puhaskasumi eraldistest. Igal majandusaastal tuleb reservkapitali kanda vähemalt 1/20 puhaskasumist, kuni reservkapital moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

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.

Kulud

Kulud on aruandeperioodi väljaminekud (majandusliku kasu vähenemised), millega kaasneb varade vähenemine või kohustuste suurenemine ja mis vähendavad raamatupidamiskohustustlase 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.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääradeks on alates 01.01.2019 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummal (kuni 31.12.2018 oli maksumääraks 20/80).

Soodusmääraga (14/86) saab alates 01.01.2019.a. netodividendina välja maksta aruandeperioodile eelneva kolme kalendriaasta keskmise jaotatud kasumi, millelt residendist äriühing on maksnud tulumaksu, siinjuures loetakse esimeseks keskmise jaotatud kasumi arvestusse minevaks aastaks 2018. aasta.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividue maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustis tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendina väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

AS Diva raamatupidamise aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

Olulise osalusega aktsionäre;

Tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid;

Tegev-ja kõrgema juhtkonna liikmete lähedasi pereliikmeid ja nende valitseva või olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 841	24 841
Ostjatelt laekumata arved	24 841	24 841
Ettemaksed	707	707
Tulevaste perioodide kulud	307	307
Muud makstud ettemaksed	400	400
Kokku nõuded ja ettemaksed	25 548	25 548
	31.12.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	22 197	22 197
Ostjatelt laekumata arved	22 197	22 197
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	9	9
Ettemaksed	580	580
Tulevaste perioodide kulud	180	180
Muud makstud ettemaksed	400	400
Kokku nõuded ja ettemaksed	22 786	22 786

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2022		
Soetusmaksumus	819 667	819 667
Akumuleeritud kulum	-213 096	-213 096
Jääkmaksumus	606 571	606 571
Amortisatsioonikulu	-16 392	-16 392
31.12.2023		
Soetusmaksumus	819 667	819 667
Akumuleeritud kulum	-229 488	-229 488
Jääkmaksumus	590 179	590 179

	2023	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	188 460	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	81 033	

Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omaniku laen	9 650	9 650			0%	EUR	31.12.2024	9
Lühiajalised laenud kokku	9 650	9 650						
Pikaajalised laenud								
Harju Maavalitsus	2 742	88	442	2 212	6,88%	EUR	10.01.2054	
Harju Maavalitsus	3 614	98	488	3 028	6,88%	EUR	15.07.2060	
Pikaajalised laenud kokku	6 356	186	930	5 240				
Laenukohustised kokku	16 006	9 836	930	5 240				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Omaniku laen	10 000	10 000			0%	EUR	31.12.2023	9
Lühiajalised laenud kokku	10 000	10 000						
Pikaajalised laenud								
Harju Maavalitsus	2 830	88	442	2 300	6,88%	EUR	10.01.2054	
Harju Maavalitsus	3 712	98	488	3 126	6,88%	EUR	15.07.2060	
Pikaajalised laenud kokku	6 542	186	930	5 426				
Laenukohustised kokku	16 542	10 186	930	5 426				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	46 906	46 906	
Võlad töövõtjatele	5 308	5 308	6
Maksuvõlad	11 167	11 167	
Muud võlad	1 797	1 797	9
Muud viitvõlad	1 797	1 797	
Saadud ettemaksed	38 941	38 941	
Muud saadud ettemaksed	38 941	38 941	
Kokku võlad ja ettemaksed	104 119	104 119	

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	38 146	38 146	
Võlad töövõtjatele	5 284	5 284	6
Maksuvõlad	8 891	8 891	
Muud võlad	583	583	
Muud viitvõlad	583	583	
Saadud ettemaksed	38 451	38 451	
Muud saadud ettemaksed	38 451	38 451	
Kokku võlad ja ettemaksed	91 355	91 355	

Lisa 6 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Töötasude kohustis	5 040	5 062
Puhkusetasude kohustis	268	222
Kokku võlad töövõtjatele	5 308	5 284

Lisa 7 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	598 100	578 538
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	149 394	144 504
Kokku tingimuslikud kohustised	747 494	723 042

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	-62 855	-55 804
Sotsiaalmaksud	-20 964	-18 822
Puhkusereserv	-46	-200
Tulumaks erisoodustustelt	-1 225	-1 348
Sotsiaalmaks erisoodustustelt	-2 021	-2 223
Kokku tööjõukulud	-87 111	-78 397
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	4
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 797	768	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 797	768	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	9 650	10 000	5
Kokku laenukohustised	9 650	10 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	0	10 000	0	4
Kokku laenukohustised	10 000	0	0	10 000	0	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 000	0	350	9 650	0	4
Kokku laenukohustised	10 000	0	350	9 650	0	

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 427	1 427
Kokku ostetud	1 427	1 427

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2023	2022
Arvestatud tasu	62 542	60 649

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.12.2024

AS DIVA (registrikood: 10304988) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ANATOLI ŠESTERIKOV	Juhatuse liige	31.12.2024

Aruande üldkoosoleku kinnitamise staatus

Üldkoosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS DIVA aktsionäridele

Märkusega arvamus

Oleme auditeerinud AS DIVA (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023 ning kasumiaruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, mis sisaldavad oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ja muud selgitavat infot.

Meie arvates, välja arvatud meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus” kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Märkusega arvamuse alus

Auditi läbiviimise tulemusena tuvastasime alljärgnevad märkusega arvamuse avaldamist tingivad asjaolud:

1. Kaasatud raamatupidamise aastaaruande andmetel moodustab bilansikirje Raha koosseisus kajastuv sularaha jääk nii seisuga 31.12.2023 kui 31.12.2022 106 tuhat eurot. Meil ei olnud võimalik osaleda sularaha inventeerimisel ning seeläbi veenduda selle olemasolus ja vastavuses raamatupidamise aastaaruandes avaldatud andmetele. Tulenevalt eeltoodust ei avalda me omapoolset arvamust bilansikirje Raha kajastamise õigsuse ja sellest tuleneva võimaliku mõju kohta nii varade kui omakapitali saldole seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 106 tuhande euro ulatuses.
2. Bilansis seisuga 31.12.2023 ja 31.12.2022 kajastatud nõuete summas 9 tuhat eurot maksetähtajad on pikaajaliselt ületatud ja tuleks seetõttu alla hinnata. Eelkirjeldatu tulemusena on ettevõtte lühiajaliste nõuete summa, jaotamata kasum ja omakapital nii seisuga 31.12.2023 kui 31.12.2022 9 tuhande euro võrra ülehinnatud.

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga”. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie märkusega arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei avalda muu informatsiooni kohta kindlustandvat arvamust.

Raamatupidamise aastaaruande auditeerimise käigus on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon sisaldab olulisi vasturääkivusi raamatupidamise aruandega või meie poolt auditi käigus saadud teadmistega või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud selle info oma aruandes välja tooma.

Oleme teinud järelduse, et muus informatsioonis esineb olulisi väärkajastamisi. Põhjusel, mida oleme välja toonud eespool meie aruande osas „Märkusega arvamuse alus”, muutuksid raha saldo võimalike muutuste ning nõuete õige kajastamise korral enamik ettevõtte tegevusaruandes avaldatud finantsnäitajatest ja -suhtarvudest.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrollisüsteemi rakendamise eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte jätkusuutlikkust, avalikustama vajadusel infot tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestusprintsipi, välja arvatud juhul kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub realistlik alternatiiv eelnimetatud tegevustele.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte finantsaruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta ja anda välja vandeaudiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mistahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Mustamäe tee 46, Tallinn, Harju maakond, 10621

31.12.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

AS DIVA (registrikood: 10304988) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	31.12.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	723 042
Aruandeaasta kasum (kahjum)	24 452
Kokku	747 494
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	747 494
Kokku	747 494

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	269493	100.00%	Jah