

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2009
aruandeaasta lõpp: 31.12.2009

ärinimi või sihtasutuse nimi: OÜ DEVIAN INVEST

registrikood: 11115930

tänavatalu nimi, J. Sütiste tee 19a-196
maja ja korteri number:

küla/alev/alevik/linn: Tallinn

vald:

postisihtnumber: 13419

maakond: Harju maakond

telefon: +372 6081020
faks: +372 6081021
e-posti aadress: info@divest.ee
veebilehe aadress:

Sisukord

MAJANDUSAASTA ARUANNE

Sisukord

Tegevusaruanne

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Bilanss

Kasumiaruanne

Rahavoogude aruanne

Omakapitali muutuste aruanne

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Lisa 2 Raha

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksumõlad

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

Lisa 7 Muud nõuded

Lisa 8 Varud

Lisa 9 Materiaalne põhivara

Lisa 10 Laenukohustus

Lisa 11 Võlad ja ettemaksed

Lisa 12 Muud võlad

Lisa 13 Osakapital

Lisa 14 Müügitulu

Lisa 15 Tööjõukulud

Lisa 16 Seotud osapooled

Tegvusaruanne

Devian Invest OÜ alustas tegevust 2005 aasta oktoobrikuus. Soetatil kinnistu J. Sütiste 19A, koos sellel asuva poollooleva ehitistega. Majandustulemused.

Devian Invest OÜ bilanssimaht seisuga 31.12.2009.a. moodustas 47 974 504 krooni ja aruandeaasta kasumiks kujunes 68 370 krooni.

Finantsnäitajad.		2009.a.	2008.a.
Omakapital (kr)		112 370	66 211 517
Osakapital (kr)		40 000	40 000
ROE (%)		60,8	24,2
Omakapitali suhe kogupassivasse (%)		0,2	35,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja		3,5	1,2

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

ROE (%) = puhaskasum/ omakapital
Omakapitali suhe kogupassivasse (%) = omakapital/ kogupassiva
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja = käibevara/ lühiajalised kohustused

2009 majandusaastaal Osühing Devian Invest jagunes. Jagunemise tulemusena asutati uus äriühing - osühing D.L.B.H. Jagunemise tulemusena tekkinud äriühingule anti üle kõik seni osühingule Devian Invest kuulunud õigused ja kohustused v.a. osühingut Romero Asset omandit ja nimetatud äriühingu kaudu teostatavat arendusprojekti puudutavad õigused ja kohustused.

2009 aastal ei olnud osühingul ühtki palgalist töötajat. Osühingu juhatus on kaheleliikmeline. Tegevust juhtisid osühingu juhatjad. Töötasusid ega juhatusel ei olnud tasusid, samuti muid kompensatsioonid äriühing maksnud ei ole.

3

Raamatupidamise aastaaruanne

Tegevjuhtkonna deklaratsioon

Juhatus kinnitab OU DEVIAN INVEST 2009. aasta raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsust ja täielikkust.

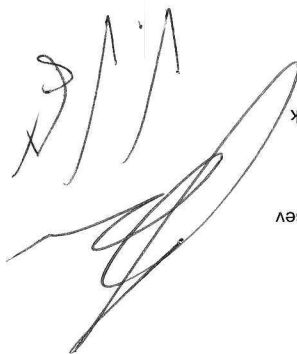
Juhatus kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eestis hea raamatupidamise tavaga;

2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
3. OU DEVIAN INVEST on jätkuvalt tegutsenud ettevõtte.

Juhatusel Gela Karlošev

Juhatusel Ilige Veikko Varik



Bilanss

(kroonides)

Varad	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Käibevara			
Raha	0	9 440 102	2
Nõuded ja ettemaksed	44 839 235	47 588 706	3
Varud	1 284 699	43 616 163	8
Kokku käibevara	46 123 934	100 644 971	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 850 570	83 346 393	5
Materiaalne põhivara	0	3 041 806	9
Kokku põhivara	1 850 570	86 388 199	
Kokku varad	47 974 504	187 033 170	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	0	9 900 000	10
Võlad ja ettemaksed	13 234 134	71 722 834	11
Kokku lühiajalised kohustused	13 234 134	81 622 834	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	34 628 000	39 198 819	11
Kokku pikaajalised kohustused	34 628 000	39 198 819	
Kokku kohustused	47 862 134	120 821 653	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	40 000	40 000	13
Kohustuslik reservekapital	4 000	4 000	
Eeliste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	50 133 816	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 370	16 033 701	
Kokku omakapital	112 370	66 211 517	
Kokku kohustused ja omakapital	47 974 504	187 033 170	

31.12.2009

Kasumiaruanne

(kroonides)

OU DEVIAN INVEST

2009. a. majandusaasta aruanne

Müügitulu	2009	2008	Lisa nr
Müügitulu	0	16 832 954	14
Muud äritulud	0	2 801	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	0	-47 521	
Mitmesugused tegevuskulud	0	-1 352 256	
Tööjõukulud	0	-639 634	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	0	-197 328	
Muud ärikulud	0	-6 909	
Arikasum (-kahjum)	0	14 592 107	
Finantsitud ja -kulud	68 370	6 226 404	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	68 370	20 818 511	
Tulumaks	0	-4 784 810	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 370	16 033 701	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

2009	2008	Rahavood äritegevusest
		Arikasum (kahjum)
	14 592 107	Korrigeerimised
		Põhivara kulum ja väärtuse langus
	197 328	Kokku korrigeerimised
	84 313 664	Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus
	677 550	Varude muutus
	-6 488 696	Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus
	-2 636 964	Makstud intressid
	0	Kokku rahavood äritegevusest
	-9 441 602	Rahavood investeerimisest
		Tasutud tütarettevõtjate soetamisel
	-51 360	Laekunud tütarettevõtjate müügist
	0	Antud laenuid
	-89 736 331	Antud laenude tagasimaksed
	0	Laekunud intressid
	2 062 463	Kokku rahavood investeerimisest
	0	Rahavood finantseerimisest
		Saadud laenuid
	1 500	Saadud laenude tagasimaksed
	0	Kokku rahavood finantseerimisest
	33 927 578	Kokku rahavood
	-9 440 102	Raha ja raha ekvivalendid alguses
	995 668	Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus
	8 444 434	Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus

7

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

2009. a. majandusaasta aruanne

OU DEVIAN INVEST

2009 majandusaastaal Osahing Devian Invest jagunes.

Omakapitali nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku	
31.12.2007	40 000	68 133 816	68 177 816	
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		16 033 701	16 033 701	
Makstud dividendid		-18 000 000	-18 000 000	
31.12.2008	40 000	66 167 517	66 211 517	
Aruandeperioodi kasum (kahjum)		68 370	68 370	
Muud muutused		-66 167 517	-66 167 517	
31.12.2009	40 000	68 370	112 370	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

ÕÜ Devian Invest 2009. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamise tavaga. Hea raamatupidamise tava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruanandes arveiduskontode jäkke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamiseks 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 valuutakurside alusel. Välisvaluutalehtingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruanandes perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjate loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuena osijate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid osijate vastu kajastatakse soetusmaksumuses (s.o. nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused). Kõiki muid nõudeid (viiuakumised, antud laenud ning muud lühiajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses.

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

Varud

Devian Invest OÜ on kajastanud varude all tingituna oma põhitegevusest kinnisvaraobjekte (maa, hooned, lõpetamata ehitised), mida ettevõtte ehitab edasimüügi eesmärgil.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalses põhivarak loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 15 000 krooni. [Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 15 000 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 mittemetastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalsel põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuleeritud kulum ja võimalikud väärtuse langused tulenevad allahindlused.

Maad ei amortiseerita.

Juhul kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksiksest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikkude eluead, on need komponendid võetud raamatupidamises arvele eraldi varadena, määrares neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt nende kasulikkude eluale.

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 kasutusvalimise viimiseks. Muid laenukasutuse kulutusi kajastatakse tekeperioodil kuluna.

Kasulik eluga põhivara gruppide loikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluga
Hooned ja ehitised	50
Arvutid ja arvutisüsteemid	4
Muud masinad ja sedmed	5

Rendid

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lüh- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletitisinstrumendid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtusest).

Maksumastamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksumastata, mistõttu ei eksisteeri ka edasiliikunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksumastatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividendide maksumääraga 21/79 netodividendina väljamakstud summat. Dividendide väljamaksumisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksumikuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Tulud

Tulu kinnisvaraobjektide müügist kajastatakse saadud või saadavaloleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kinnisvaraobjektide 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.

Lisa 2 Raha (kroonides)

Sularaha kassas	0	40 927
Arvelduskontod	0	9 399 175
Kokku raha	0	9 440 102
	31.12.2009	31.12.2008

Handwritten signature or initials.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(kroonides)

Nõuded osijate vastu	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Maksude ettemaksed ja tagasindused	0	1 252 899	4
Muud nõuded	0	16 359 600	7
Tuluvaste perioodide kulud	0	269 163	
Intressid	239 235	11 300 212	
Nõuded tütarettevõtjate vastu	0	3 690 316	7
Nõuded sidusettevõtjate vastu	44 600 000	14 000 000	7
Kokku Nõuded ja ettemaksed	44 839 235	47 588 706	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(kroonides)

Ettevõtte tulumaks	Ettemaks	Maksuvõlg	31.12.2008
Ettevõtte tulumaks			1 146
Üksikisiku tulumaks			11 101
Sotsiaalmaks			25 889
Kohustuslik kogumispension			1 404
Töötuskindlustusmaksed			454
Maamaks			16 934
Ettemakskonto jääk	716 516		
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	716 516		56 928

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(kroonides)

Sidusettevõtjate aksiad ja osad	31.12.2009	31.12.2008	Lisa nr
Sidusettevõtjate aksiad ja osad	40 070	27 469	6
Pikaajalised nõuded	1 810 500	83 103 360	
Muud aksiad ja väärtpaberid	0	215 564	
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud	1 850 570	83 346 393	

Lisa 6 Sidusettevõtjate aksiad ja osad

(kroonides)

Sidusettevõtjate aksiad ja osad, üldine informatsioon					
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	31.12.2008	31.12.2009	
Romero Assets OU	Eesti Vabariik	Kinnisvara arendus	50	50	
					50

11

Lisa 7 Muud nõuded

(kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2008	Kasum(kahjum) kapitaali osaluse meetodil	31.12.2009
Romero Assets OU	27 469	12 601	40 070
Kokku:	27 469	12 601	40 070

31.12.2009			
Laenu nõuded	12 kuu jooksva	1 - 5 aasta jooksva	üle 5 aasta
Laenu nõuded	1 810 500		1 810 500
Muud nõuded	44 600 000	44 600 000	
Kokku muud nõuded	46 410 500	44 600 000	1 810 500
31.12.2008			
Laenu nõuded	12 kuu jooksva	1 - 5 aasta jooksva	üle 5 aasta
Laenu nõuded	42 676 626	3 690 316	38 986 310
Muud nõuded	74 476 650	30 359 600	44 117 050
Kokku muud nõuded	117 153 276	34 049 916	83 103 360

Lisa 8 Varud

(kroonides)

31.12.2008			
Korteri müügis	0	2 427 011	31.12.2008
Edasimüügi eesmärgil rajatav lõpetamata ehitus	1 284 699	41 189 152	
Kokku varud	1 284 699	43 616 163	

12

Lisa 9 Materiaalne põhivara

(kroonides)

Ehitised	Arvutid ja arvuti-süsteemid	Muud masinad ja seadmed	Masinad ja seadmed	Kokku	31.12.2007					
					Soetusmaksumus	2 631 875	43 263	658 679	701 942	3 333 817
					Akumuleeritud kulum	-4 386	-6 922	-83 375	-90 297	-94 683
					Jääkmaksumus	2 627 489	36 341	575 304	611 645	3 239 134
					Amortisatsioonikulu					
	-52 632	-12 972	-131 724	-144 696	-197 328					
31.12.2008										
Soetusmaksumus	2 631 875	43 263	658 679	701 942	3 333 817					
Akumuleeritud kulum	-57 018	-19 894	-215 099	-234 993	-292 011					
Jääkmaksumus	2 574 857	23 369	443 580	466 949	3 041 806					
					Muud muutused					
	-2 574 857	-23 369	-443 580	-466 949	-3 041 806					
31.12.2009										
Jääkmaksumus	0	0	0	0	0					

2009 majandusaasta Osahing Devian Invest jagunes.

Lisa 12 Muud võlad

(kroonides)

	31.12.2009		31.12.2008	
	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Intressivõlad	1 563 444	1 563 444	1 238 344	1 238 344
Muud võlad	11 670 690	11 670 690	18	18
Kokku muud võlad	13 234 134	13 234 134	1 238 365	1 238 365
Jaotus järelejäanud tähtaja järgi				
Muud võlad				
Intressivõlad				
Muud võlad				
Kokku muud võlad				

Lisa 13 Osakapital

(kroonides)

31.12.2009		31.12.2008	
Osakapital	40 000	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1	1
Osade nimiväärtus (kroonides)			
Osade nimiväärtus 40000			

Lisa 14 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		2009		2008	
Müük Euroopa Liidu riikidele		16 832 954	0	16 832 954	16 832 954
Eesti		16 832 954	0	16 832 954	16 832 954
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele		16 832 954	0	16 832 954	16 832 954
Müügitulu tegevusalade lõikes		2009		2008	
Enda kinnisvara ost ja müük.					6 741 797
Enda või renditud kinnisvara ümberandmine ja käitus					350 827
Hoonestusprojekti arendus					9 740 330
Kokku müügitulu					16 832 954

V. S.

Lisa 15 Tööjõukulud

(kroonides)

Paigakulu	2009	2008
Sotsiaalmaksud	0	164 427
Kokku tööjõukulud		639 634

Lisa 16 Seotud osapooled

(kroonides)

Aruandekohustuslase emaettevõtte nime	Brodal Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtte on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

Emettevõtte	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emettevõtte	0	36 191 446	0	0
Tütarettevõtte	0	0	51 255 231	0
Sidusettevõtte	46 649 735	0	15 938 466	0
Tegem- ja kõrgem juhikond ning olulise osalusega eraisikud	0	11 670 690	16 132 722	46 337 623
31.12.2009			31.12.2008	

Tulud	Kulud
0	7 078 258
2008	

Tegem- ja kõrgem juhikond ning olulise osalusega eraisikud	2009	2008
Arvestatud tasu	0	173 504
Tegem- ja kõrgem juhikond ning olulise osalusega eraisikud ja muud olulised soodustused		

Aruande elektroonilised kinnitused

OÜ DEVIAN INVEST (registrikood: 11115930) 01.01.2009 - 31.12.2009 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Olga Demidova	Sisestaja	01.07.2010

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 370
Kokku	68 370
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 370
Kokku	68 370

Kasumi jaotamise otsus

(kroonides)

	31.12.2009
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	68 370
Kokku	68 370
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	68 370
Kokku	68 370

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Osaühing Brodal Holding	11280416	J. Sütiste tee 19a-196, Tallinn, Harju maakond, Eesti	40000 EEK

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6081020
Faks	+372 6081021
E-posti aadress	info@dinvest.ee