

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**ärinimi:** OÜ Direct Invest

**registrikood:** 10576445

**tänava/talu nimi,** Kalevi tn 23-2

**linn:** Tartu linn

**vald:** Tartu linn

**maakond:** Tartu maakond

**postisihtnumber:** 51010

**telefon:** +372 5012545

**e-posti aadress:** khellenurm@hotmail.ee

## Sisukord

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                           | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne             | 4  |
| Bilanss                                  | 4  |
| Kasumiaruanne                            | 5  |
| Raamatupidamise aastaaruande lisad       | 6  |
| Lisa 1 Arvestuspõhimõtted                | 6  |
| Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad  | 7  |
| Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud          | 7  |
| Lisa 4 Laenukohustised                   | 8  |
| Lisa 5 Võlad ja ettemaksed               | 8  |
| Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad | 8  |
| Lisa 7 Osakapital                        | 9  |
| Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud         | 9  |
| Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud       | 9  |
| Lisa 10 Seotud osapooled                 | 9  |
| Aruande allkirjad                        | 10 |

## Tegevusaruanne

OÜ Direct Invest põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja rendile andmine.

2017.a.müügitulu ei saadud, ettevõtte kahjum oli 27 312 eurot, millest kahjum tütarfirmast oli 9 421 eurot.

Tegevjuht 2017.a. töötasu ei saanud.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017     | 31.12.2016     | Lisa nr |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Varad                                        |                |                |         |
| Käibevarad                                   |                |                |         |
| Raha                                         | 18 992         | 42 634         |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>18 992</b>  | <b>42 634</b>  |         |
| Põhivarad                                    |                |                |         |
| Finantsinvesteeringud                        | 39 910         | 49 331         | 2       |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 91 211         | 92 144         | 3       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>131 121</b> | <b>141 475</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>150 113</b> | <b>184 109</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                |                |         |
| Kohustised                                   |                |                |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                |                |         |
| Laenukohustised                              | 14 740         | 17 000         | 4       |
| Võlad ja ettemaksed                          | 240            | 4 664          | 5       |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>14 980</b>  | <b>21 664</b>  |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>14 980</b>  | <b>21 664</b>  |         |
| Omakapital                                   |                |                |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 72 000         | 72 000         | 7       |
| Kohustuslik reservkapital                    | 7 200          | 7 200          |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 83 245         | 129 822        |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -27 312        | -46 577        |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>135 133</b> | <b>162 445</b> |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>150 113</b> | <b>184 109</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2017           | 2016           | Lisa nr |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -16 944        | -36 950        | 8       |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -933           | -458           |         |
| Muud ärikulud                               | -18            | -30            |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>-17 895</b> | <b>-37 438</b> |         |
| Intressitulud                               | 4              | 6              |         |
| Muud finantstulud ja -kulud                 | -9 421         | -9 145         | 10      |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>-27 312</b> | <b>-46 577</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>-27 312</b> | <b>-46 577</b> |         |

## Raamatupidamise aastaaruande lisad

### Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

#### Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused.

OÜ Direct Invest 2017.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga ja kasutades soetusmaksumuse printsiipi. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendites.

AS Direct Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

#### Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ja arvelduskontode jääke.

#### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtte on ettevõtte, mille üle Ettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Investeeringud tütarettevõttesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit. Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algsest arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Majandusaasta aruannet ei konsolideerita vastavalt raamatupidamisseaduse §29 lg.1 punkt 3 järgi.

#### Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Kõik finantsnõuded (antud laenud, ettemaksed hankijatele, muud lühi ja pikaajalised võlanõuded) kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

#### Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvara objekt, mida ettevõtte hoiab eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete või teenuste tootmisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvara investeeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil, 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 tööeast. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsioonimäärade vahemik on 1-8% aastas.

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, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud

**Finantskohustised**

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, ning muud lühi- ja pikaajalised võlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldabka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

**Tulud**

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav.

**Seotud osapooled**

Osapooled on seotud, kui üks neist omab kontrolli teise osapoole üle või mõjutab oluliselt teise osapoole ärilisi otsuseid. Seotud osapooled on:

- a) emaettevõtte,
- b) tütarettevõtte,
- c) sidusettevõtte,
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,
- e) eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased, nende kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtte.

## Lisa 2 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

| Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon |                        |            |                   |                  |            |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------|-------------------|------------------|------------|
| Tütarettevõtja registrikood                            | Tütarettevõtja nimetus | Asukohamaa | Põhitegevusala    | Osaluse määr (%) |            |
|                                                        |                        |            |                   | 31.12.2016       | 31.12.2017 |
| 10436862                                               | OÜ Postrem Invest      | Eesti      | Kinnisvara haldus | 89.74            | 89.74      |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |       |          |        |
|------------------------|-------|----------|--------|
|                        |       |          | Kokku  |
|                        | Maa   | Ehitised |        |
| <b>31.12.2016</b>      |       |          |        |
| Soetusmaksumus         | 1 200 | 93 300   | 94 500 |
| Akumuleeritud kulum    | 0     | -2 356   | -2 356 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 200 | 90 944   | 92 144 |
|                        |       |          |        |
| Amortisatsioonikulu    | 0     | -933     | -933   |
|                        |       |          |        |
| <b>31.12.2017</b>      |       |          |        |
| Soetusmaksumus         | 1 200 | 93 300   | 94 500 |
| Akumuleeritud kulum    | 0     | -3 289   | -3 289 |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 1 200 | 90 011   | 91 211 |

|                                                 | 2017  | 2016   |
|-------------------------------------------------|-------|--------|
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 9 467 | 36 950 |

## Lisa 4 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Laen omanikult                   | 14 740     | 14 740                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 14 740     | 14 740                            |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 14 740     | 14 740                            |                     |             |

  

|                                  | 31.12.2016 | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             |
|----------------------------------|------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|
|                                  |            | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |
| Lühiajalised laenud              |            |                                   |                     |             |
| Omanike laen                     | 17 000     | 17 000                            |                     |             |
| <b>Lühiajalised laenud kokku</b> | 17 000     | 17 000                            |                     |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | 17 000     | 17 000                            |                     |             |

## Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

|                                  | 31.12.2017 | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 240        | 240            |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>240</b> | <b>240</b>     |

  

|                                  | 31.12.2016   | 12 kuu jooksul |
|----------------------------------|--------------|----------------|
| Võlad tarnijatele                | 1 304        | 1 304          |
| Muud võlad                       | 3 360        | 3 360          |
| Muud viitvõlad                   | 3 360        | 3 360          |
| <b>Kokku võlad ja ettemaksed</b> | <b>4 664</b> | <b>4 664</b>   |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2017    | 31.12.2016    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |               |               |
| Võimalikud dividendid                       | 44 746        | 66 596        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 11 187        | 16 649        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>55 933</b> | <b>83 245</b> |

## Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

|                | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|----------------|------------|------------|
| Osakapital     | 72 000     | 72 000     |
| Osade arv (tk) | 1          | 1          |

## Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

|                                        | 2017          | 2016          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Energia</b>                         | <b>1 847</b>  | <b>1 773</b>  |
| Elektrienergia                         | 1 847         | 1 773         |
| Mitmesugused bürookulud                | 463           | 3 035         |
| Jooksev remont                         | 14 423        | 31 822        |
| Muud                                   | 211           | 320           |
| <b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b> | <b>16 944</b> | <b>36 950</b> |

## Lisa 9 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

|                                                               | 2017          | 2016          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt | -9 421        | -9 145        |
| Intressitulud                                                 |               |               |
| <b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>                      | <b>-9 421</b> | <b>-9 145</b> |

## Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2017 |            | 31.12.2016 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 14 740     | 0          | 17 000     |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2018

**OÜ Direct Invest (registrikood: 10576445) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| KALJU HELLENURM    | Juhatuse liige     | 01.07.2018           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                              | 31.12.2017    |
|----------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 83 245        |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | -27 312       |
| <b>Kokku</b>                                 | <b>55 933</b> |

## Osanikud

| Nimi / ärinimi  | Isikukood /<br>registrikood /<br>sünniaeg | Elukoht / Asukoht                | Osaluse suurus ja<br>valuuta |
|-----------------|-------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Kalju Hellenurm | 34203292710                               | Tallinn, Harju<br>maakond, Eesti | 72000 EUR<br>(Lihtomand)     |

## Sidevahendid

| Liik            | Sisu                  |
|-----------------|-----------------------|
| Mobiiltelefon   | +372 5012545          |
| E-posti aadress | khellenurm@hotmail.ee |