

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Aktsiaselts Direct Invest

registrikood: 10576445

tänav Narva mnt. 100-1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10127

telefon: +372 5012545

e-posti aadress: khellenurm@hotmail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 6 Laenukohustused	11
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad	11
Lisa 9 Aktsiakapital	12
Lisa 10 Müügitulu	12
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Muud ärikulud	12
Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 14 Seotud osapooled	13

Tegevusaruanne

AS Direct Invest põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja rendile andmine.

2013.a. saadi müügitulu 9832 eurot ja ettevõtte kahjum oli 7 265 eurot, millest kahjum tütarfirmast moodustas 8 880 eurot. Tegevjuht

2013.a. töötasu ei saanud

2014.a. on plaanis muuta aktsiaselts osaühinguks.

Peamised suhtarvud majandusaasta ning sellele eelnenud majandusaasta kohta ja nende arvutamise metoodika:

	2013.a.	2012.a.
Müügitulu tuh.eurodes	9,8	6,8
Müügitulu kasv % (Müügitulu 2013-Müügitulu 2012):Müügitulu 2012x100	44,6	50,7
Puhaskasum tuh.eurodes	-7,3	- 5,3
Rentaabluse % (Puhaskasum:Müügitulu) x 100	-73,9	- 77,4
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja Käibevara : Käibevara : Lühiajalised kohustused	2,6	7,4

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	7 924	1 174	2
Nõuded ja ettemaksed	12 200	61 570	3
Kokku käibevara	20 124	62 744	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	36 674	45 554	4
Kinnisvarainvesteeringud	102 307	58 837	5
Kokku põhivara	138 981	104 391	
Kokku varad	159 105	167 135	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	6 850	7 500	6
Võlad ja ettemaksed	825	940	7
Kokku lühiajalised kohustused	7 675	8 440	
Kokku kohustused	7 675	8 440	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	72 000	72 000	9
Kohustuslik reservkapital	7 200	7 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 495	84 760	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 265	-5 265	
Kokku omakapital	151 430	158 695	
Kokku kohustused ja omakapital	159 105	167 135	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	9 832	6 798	10
Mitmesugused tegevuskulud	-5 713	-3 959	11
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 530	-1 384	
Muud ärikulud	-1 229	-1 229	12
Kokku ärikasum (-kahjum)	1 360	226	
Muud finantstulud ja -kulud	-8 625	-5 491	13
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 265	-5 265	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 265	-5 265	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	1 360	226	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 530	1 384	5
Kokku korrigeerimised	1 530	1 384	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	51 670	951	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-115	249	
Kokku rahavood äritegevusest	54 445	2 810	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-45 000	0	5
Antud laenud	-2 300	0	
Laekunud intressid	255	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-47 045	0	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-650	-2 497	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-650	-2 497	
Kokku rahavood	6 750	313	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	1 174	861	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	6 750	313	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	7 924	1 174	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	72 000	7 200	84 760	163 960
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-5 265	-5 265
31.12.2012	72 000	7 200	79 495	158 695
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-7 265	-7 265
31.12.2013	72 000	7 200	72 230	151 430

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.

AS Direct Invest 2013 .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 algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis.

Majandusaasta aruannet ei konsolideerita vastavalt raamatupidamiseseaduse §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 akumuleeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, ning muud lühi- ja pikaajalised võlad) võetakse algsest 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) tütarettevõtted,
- c) sidusettevõtted,
- d) tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud,
- e) eelmises punktis kirjeldatud isikute lähisugulased, nende kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Sularaha kassas	45	54
Arvelduskontod	7 879	1 120
Kokku raha	7 924	1 174

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Muud nõuded	12 200	12 200	0	0
Laenunõuded	12 200	12 200	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	12 200	12 200	0	0

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	51 670	51 670	0	0
Ostjatelt laekumata arved	51 670	51 670	0	0
Muud nõuded	9 900	9 900	0	0
Laenunõuded	9 900	9 900	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	61 570	61 570	0	0

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2012	31.12.2013
10436862	OÜ Postrem Invest	Eesti	Kinnisvara haldamine	89.74	89.74

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2012	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2013
OÜ Postrem Invest	45 554	-8 880	36 674
Kokku	45 554	-8 880	36 674

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2011			
Soetusmaksumus	1 418	69 204	70 622
Akumuleeritud kulum	0	-10 401	-10 401
Jääkmaksumus	1 418	58 803	60 221
Amortisatsioonikulu	0	-1 384	-1 384
31.12.2012			
Soetusmaksumus	1 418	69 204	70 622
Akumuleeritud kulum	0	-11 785	-11 785
Jääkmaksumus	1 418	57 419	58 837
Ostud ja parendused	1 200	43 800	45 000
Amortisatsioonikulu	0	-1 530	-1 530
31.12.2013			
Soetusmaksumus	2 618	113 004	115 622
Akumuleeritud kulum	0	-13 315	-13 315
Jääkmaksumus	2 618	99 689	102 307

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	7 170	5 100
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	4 180	5 188

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuvõlg omanikule	6 850	6 850		
Lühiajalised laenud kokku	6 850	6 850		
Laenukohustused kokku	6 850	6 850		
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuvõlg omanikule	7 500	7 500		
Lühiajalised laenud kokku	7 500	7 500		
Laenukohustused kokku	7 500	7 500		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	225	225	0	0
Saadud ettemaksed	600	600	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	825	825	0	0
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	340	340	0	0
Saadud ettemaksed	600	600	0	0
Kokku võlad ja ettemaksed	940	940	0	0

Lisa 8 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	57 062	62 801
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	15 168	16 694
Kokku tingimuslikud kohustused	72 230	79 495

Lisa 9 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Aktsiakapital	72 000	72 000
Aktsiate arv (tk)	120 000	120 000
Aktsiate nimiväärtus	0.60	0.60

Lisa 10 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	9 832	6 798
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	9 832	6 798
Kokku müügitulu	9 832	6 798
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	9 832	6 798
Kokku müügitulu	9 832	6 798

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Energia	2 425	2 924
Elektrienergia	2 425	2 924
Mitmesugused bürookulud	983	345
Lähetuskulud	0	154
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	356
Jooksev remont	1 755	0
Muud	550	180
Kokku mitmesugused tegevuskulud	5 713	3 959

Lisa 12 Muud ärikulud

(eurodes)

	2013	2012
Maamaks	1 229	1 229
Kokku muud ärikulud	1 229	1 229

Lisa 13 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-8 880	-5 491
Intressitulu	255	0
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-8 625	-5 491

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	12 200	0	61 324	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	6 850	0	7 500

2013	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	0	2 300	51 424	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	600	1 250
2012	Ostud	Müügid	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Tütarettevõtjad	0	615	0	0	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	0	0	0	2 497

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 16.05.2014

Aktsiaselts Direct Invest (registrikood: 10576445) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALJU HELLENURM	Juhatuse liige	16.05.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Direct Invest aktsionäridele

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Direct Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 13, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvandmetajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on relevantne majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie auditarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Direct Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toivo Alajõe

Vandeaudiitori number 220

Audiitorbüroo Fides OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 234

Vanemuise 21A, Tartu

16.05.2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Direct Invest (registrikood: 10576445) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOIVO ALAJÕE	Vandeaudiitor	16.05.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	79 495
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 265
Kokku	72 230
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	72 230
Kokku	72 230

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	9832	100.00%	Jah

Sidevahendid

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