

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: Aktsiaselts Direct Invest

registrikood: 10576445

tänavatalu nimi, Narva mnt. 100-1

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 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	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustused	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	12
Lisa 8 Aktsiakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	13
Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 11 Muud ärikulud	13
Lisa 12 Finantstulud ja -kulud	13
Lisa 13 Seotud osapooled	14

Tegevusaruanne

AS Direct Invest põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja rendile andmine.

2012.a. saadi renditulu 6798 eurot ja ettevõtte kahjum oli 5265 eurot, millest kahjum tütarfirmast moodustas 5491 eurot.

Tegevjuht 2012.a. töötasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	1 174	861	2
Nõuded ja ettemaksed	61 570	62 521	3
Kokku käibevara	62 744	63 382	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	45 554	51 045	4
Kinnisvarainvesteeringud	58 837	60 221	5
Kokku põhivara	104 391	111 266	
Kokku varad	167 135	174 648	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	7 500	9 997	6
Võlad ja ettemaksed	940	691	7
Kokku lühiajalised kohustused	8 440	10 688	
Kokku kohustused	8 440	10 688	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	72 000	72 000	8
Kohustuslik reservkapital	7 200	7 200	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 760	89 682	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 265	-4 922	
Kokku omakapital	158 695	163 960	
Kokku kohustused ja omakapital	167 135	174 648	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	6 798	4 510	9
Mitmesugused tegevuskulud	-3 959	-2 874	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 384	-1 384	
Muud ärikulud	-1 229	-1 507	11
Ärikasum (kahjum)	226	-1 255	
Finantstulud ja -kulud	-5 491	-3 667	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 265	-4 922	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 265	-4 922	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2012	2011
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	226	-1 255
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 384	1 384
Kasum (kahjum) põhivara müügist	0	769
Kokku korrigeerimised	1 384	2 153
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	951	-16
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	249	233
Kokku rahavood äritegevusest	2 810	1 115
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-2 497	-900
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 497	-900
Kokku rahavood	313	215
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	861	646
Raha ja raha ekvivalentide muutus	313	215
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	1 174	861

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	76 694	7 669	84 519	168 882
Arvestuspõhimõtete muutuste mõju	-4 694	-469	5 163	0
Korrigeeritud saldo 31.12.2010	72 000	7 200	89 682	168 882
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-4 922	-4 922
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamislused.

AS Direct Invest 2012 .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 ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1

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.

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 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

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
ehitised	50

Finantskohustused

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.

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.

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.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Sularaha kassas	54	358
Arvelduskontod	1 120	503
Kokku raha	1 174	861

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

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

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	52 395	52 395		
Ostjatelt laekumata arved	52 039	52 039		
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	356	356		
Muud nõuded	10 126	10 126		
Laenunõuded	10 126	10 126		
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 521	62 521		

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2011	31.12.2012
10436862	OÜ Postrem Invest	Eesti	kinnisvara haldamine	89.74	89.74

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2011	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2012
OÜ Postrem Invest	51 045	-5 491	45 554
Kokku	51 045	-5 491	45 554

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2010			
Soetusmaksumus	2 187	69 204	71 391
Akumuleeritud kulum	0	-9 017	-9 017
Jääkmaksumus	2 187	60 187	62 374
Müügid	-769	0	-769
Amortisatsioonikulu	0	-1 384	-1 384
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

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 100	2 700
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 188	2 874

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuvõlg omanikule	9 997	9 997		
Lühiajalised laenud kokku	9 997	9 997		
Laenukohustused kokku	9 997	9 997		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	340	340		
Saadud ettemaksed	600	600		
Kokku võlad ja ettemaksed	940	940		
	31.12.2011	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Võlad tarnijatele	291	291		
Saadud ettemaksed	400	400		
Kokku võlad ja ettemaksed	691	691		

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Aktsiakapital	72 000	72 000
Aktsiate arv (tk)	7 200	7 200
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 798	4 510
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	6 798	4 510
Kokku müügitulu	6 798	4 510
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	6 798	4 510
Kokku müügitulu	6 798	4 510

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Energia	2 924	2 301
Elektrienergia	2 924	2 301
Mitmesugused bürookulud	345	573
Lähetuskulud	154	0
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	356	0
Muud	180	0
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 959	2 874

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2012	2011
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	0	769
Maamaks	1 229	738
Kokku muud ärikulud	1 229	1 507

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-5 491	-3 667
Kokku finantstulud ja -kulud	-5 491	-3 667

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012		31.12.2011	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	61 570		62 521	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	7 500	0	9 997

2011	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	910

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2013

Aktsiaselts Direct Invest (registrikood: 10576445) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALJU HELLENURM	Juhatuse liige	26.06.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Aktsiaselts Direct Invest üldkoosolekule

Oleme auditeerinud Aktsiaselts Direct Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2012, 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 on esitatud lehekülgedel 4 kuni 14.

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 omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnahtajate 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 auditiarvamusele.

Arvamus

Meie arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Aktsiaselts Direct Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Maire Jürgel

Vandeaudiitori tunnistuse number 507

OÜ A & M Audit

Audiitorettevõtja tegevusloa number 185

Nõlva tee 6-3, Uhti küla, Tartu maakond

27.06.2013

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Direct Invest (registrikood: 10576445) 01.01.2012 - 31.12.2012 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MAIRE JÜRGEL	Vandeaudiitor	27.06.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	84 760
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 265
Kokku	79 495

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	6798	100.00%	Jah

Sidevahendid

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