

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Aktsiaselts Direct Invest

registrikood: 10576445

tänava/talu nimi, Narva mnt. 100-1
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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.

2011.a. saadi renditulu 4510 eurot ja ettevõtte kahjum oli 4922 eurot, millest kahjum tütarfirmast moodustas 3667 eurot.

Tegevjuht 2011.a. töötasu ei saanud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	861	646	2
Nõuded ja ettemaksed	62 521	62 505	3
Kokku käibevara	63 382	63 151	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	51 045	54 712	4
Kinnisvarainvesteeringud	60 221	62 374	5
Kokku põhivara	111 266	117 086	
Kokku varad	174 648	180 237	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	9 997	10 897	6
Võlad ja ettemaksed	691	458	7
Kokku lühiajalised kohustused	10 688	11 355	
Kokku kohustused	10 688	11 355	
Omakapital			
Aktiivkapital nimiväärtuses	72 000	76 694	
Kohustuslik reservkapital	7 200	7 669	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 682	73 390	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 922	11 129	
Kokku omakapital	163 960	168 882	8
Kokku kohustused ja omakapital	174 648	180 237	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	4 510	4 729	9
Muud äritulud	0	13 747	
Mitmesugused tegevuskulud	-2 874	-4 375	10
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-1 384	-1 525	
Muud ärikulud	-1 507	-1 138	11
Ärikasum (kahjum)	-1 255	11 438	
Finantstulud ja -kulud	-3 667	-309	12
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-4 922	11 129	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 922	11 129	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-1 255	11 438
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	1 384	1 525
Kasum (kahjum) põhivara müügist	769	-13 747
Kokku korrigeerimised	2 153	-12 222
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-16	-49 723
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	233	92
Kokku rahavood äritegevusest	1 115	-50 415
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	0	51 129
Kokku rahavood investeerimistegevusest	0	51 129
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-900	-927
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-900	-927
Kokku rahavood	215	-213
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	646	859
Raha ja raha ekvivalentide muutus	215	-213
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	861	646

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	76 694	7 669	73 390	157 753
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	11 129	11 129
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

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.

AS Direct Invest 2011. 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. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on raamatupidamiskohustuslane seisuga 1. jaanuar 2011 teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

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
Maa ja 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)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	358	463
Arvelduskontod	503	183
Kokku raha	861	646

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	52 395	51 129
Ostjatelt laekumata arved	52 039	51 129
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	356	0
Muud nõuded	10 126	11 376
Laenunõuded	10 126	11 376
Kokku nõuded ja ettemaksed	62 521	62 505

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2010	31.12.2011
10436862	OÜ Postrem Invest	Eesti	kinnisvara haldamine	89.74	89.74

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2010	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2011
OÜ Postrem Invest	54 712		-3 667	51 045
Kokku	54 712		-3 667	51 045

Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2009			
Soetusmaksumus	2 187	111 510	113 697
Akumuleeritud kulum	0	-12 415	-12 415
Jääkmaksumus	2 187	99 095	101 282
Müügid	0	-37 383	-37 383
Amortisatsioonikulu	0	-1 525	-1 525
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

	2011	2010
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	2 700	2 262
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	2 874	5 111
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	0	51 129

Lisa 6 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud 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		
	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Laenuvõlg omanikule	10 897	10 897		
Lühiajalised laenud kokku	10 897	10 897		
Laenukohustused kokku	10 897	10 897		

Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	291	317
Saadud ettemaksed	400	141
Kokku võlad ja ettemaksed	691	458

Lisa 8 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	72 000	76 694
Aktsiate arv (tk)	7 200	120 000
Aktsiate nimiväärtus	10	10

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	4 510	4 729
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	4 510	4 729
Kokku müügitulu	4 510	4 729
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Renditulu	4 510	4 729
Kokku müügitulu	4 510	4 729

Lisa 10 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Energia	2 301	3 320
Elektrienergia	2 301	3 320
Mitmesugused bürookulud	573	905
Jooksev remont	0	150
Kokku mitmesugused tegevuskulud	2 874	4 375

Lisa 11 Muud ärikulud

(eurodes)

	2011	2010
Kahjum kinnisvarainvesteeringute müügist	769	0
Maamaks	738	1 138
Kokku muud ärikulud	1 507	1 138

Lisa 12 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2011	2010
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-3 667	-309
Kokku finantstulud ja -kulud	-3 667	-309

Lisa 13 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Tütarettevõtjad	62 521	0	62 505	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud	0	9 997	0	10 897

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Tütarettevõtjad	0	910	0	51 129

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts Direct Invest (registrikood: 10576445) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
KALJU HELLENURM	Juhatuse liige	20.06.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Direct Invest aktsionäride üldkoosolekule

Olen auditeerinud AS Direct Invest raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, 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 14, 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

Audiitori kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning planeerin ja viin 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.

Usun, et auditi tõendusmaterjal, mille olen hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks minu auditiarvamusele.

Arvamus

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt AS Direct Invest finantsseisundit seisuga 31.12.2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Audiitorettevõtja nimel allkirjastav vandeaudiitor Helju Linnas

Vandeaudiitori tunnistuse nr.308

Audiitorettevõtte OÜ Audlin

Tegevusloa number 170

Kavilda tee 6 Puhja Tartumaa 61301

21.juunil 2012a

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts Direct Invest (registrikood: 10576445) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
HELJU LINNAS	Vandeaudiitor	21.06.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	89 682
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-4 922
Kokku	84 760

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4510	100.00%	Jah

Sidevahendid

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