

Harju Maakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

01.07.2009

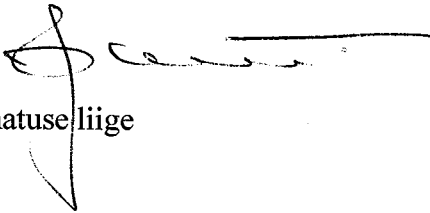
361154  
.....Gerli AASMÄE

**AS DIRECT INVEST**

**2008.a.**

**MAJANDUSAASTA ARUANNE**

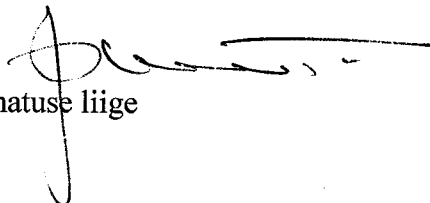
|                    |                            |         |
|--------------------|----------------------------|---------|
| Aadress            | Narva mnt.100-1            | Tallinn |
| Telefon            | 50 12 545                  |         |
| Äriregistri number | 10 57 64 45                |         |
| Majandusaasta      | 01.01.2008 kuni 31.12.2008 |         |

  
Juhatuseliige

**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**SISUKORD**

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                                     | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                                       |    |
| Juhatuse deklaratsioon                                                             | 4  |
| Bilanss                                                                            | 5  |
| Kasumiaruanne                                                                      | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                                | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                       | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud | 9  |
| Lisa 2    Nõuded ja ettemaksed                                                     | 10 |
| Lisa 3    Materiaalne põhivara                                                     | 10 |
| Lisa 4    Pikaajalised finantsinvesteeringud                                       | 10 |
| Lisa 5    Võlad ja ettemaksed                                                      | 10 |
| Lisa 6    Omakapital                                                               | 11 |
| Lisa 7    Müügitulu                                                                | 11 |
| Lisa 8    Kasumiaruande kirjete all-liigendud                                      | 11 |
| Lisa 9    Finantstulud ja -kulud                                                   | 11 |
| Lisa 10    Rahavoogude aruanne                                                     | 12 |
| Lisa 11    Tehingud seotud isikutega                                               | 12 |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele                      | 13 |
| Sõltumatu audiitori aruanne                                                        | 14 |
| Majandusaasta kasumi jaotamise ettepanek                                           | 15 |
| AS Direct Invest müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le                                 | 16 |

  
Juhatuse liige

**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**TEGEVUSARUANNE**

AS Direct Invest põhitegevuseks on kinnisvara haldamine ja rendile andmine.  
2008.a. saadi renditulu 182 422 krooni.

Tegevjuht 2008.a. palka ei saanud.

AS Direct Invest peamised finantssuhtarvud:

|                                                                                   | 2008.a. | 2007.a. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Müügitulu (tuhandetes kroonides)                                                  | 182 422 | 211 229 |
| Müügitulu kasv %                                                                  | -13,6   | 15,76   |
| $((\text{müügitulu 2008} - \text{müügitulu 2007}) / \text{müügitulu 2007}) * 100$ |         |         |
| Puhaskasum/kahjum (tuhandetes kroonides)                                          | 76 184  | -3 327  |
| Puhasrentaablus %                                                                 | 41,8    | -0,02   |
| $((\text{puhaskasum} / \text{müügitulu}) * 100$                                   |         |         |
| Lühiajaliste kohustuste kattekordaja<br>(käibevara/lühiajalised kohustused)       | 1,2     | 0,96    |

Juhatuses liige

Juhatuses liige

**Direct Invest AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**Raamatupidamisbilanss**

kroonides

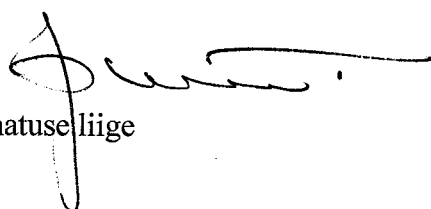
| <b>VARAD</b>                         | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> | <b>Lisa</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| <b>Käibevara</b>                     |                   |                   |             |
| Raha                                 | 122 854           | 351 924           |             |
| Nõuded ja ettemaksed                 | 213 353           | 221 537           | 2           |
| <b>Käibevara kokku</b>               | <b>336 207</b>    | <b>573 461</b>    |             |
| <b>Põhivara</b>                      |                   |                   |             |
| Pikaajalised finantsinvesteeringud   | 897 568           | 877 748           | 4           |
| Materiaalne põhivara                 | 1 619 607         | 1 654 502         | 3           |
| <b>Põhivara kokku</b>                | <b>2 517 175</b>  | <b>2 532 250</b>  |             |
| <b>VARAD KOKKU</b>                   | <b>2 853 382</b>  | <b>3 105 711</b>  |             |
| <b>KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL</b>      |                   |                   |             |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>       |                   |                   |             |
| <b>Võlakohustused</b>                |                   |                   |             |
| Laenukohustused                      | 265 000           | 585 000           | 11          |
| Võlad ja ettemaksed                  | 5 362             | 13 875            | 5           |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b> | <b>270 362</b>    | <b>598 875</b>    |             |
| <b>Omakapital</b>                    |                   |                   |             |
| Aktiivkapital                        | 1 200 000         | 1 200 000         |             |
| Kohustuslik reservkapital            | 120 000           | 120 000           |             |
| Eelmiste perioodide jaot.kasum       | 1 186 836         | 1 190 163         |             |
| Aruandeaasta kasum/kahjum            | 76 184            | -3 327            |             |
| <b>Omakapital kokku</b>              | <b>2 583 020</b>  | <b>2 506 836</b>  | 6           |
| <b>KOHUSTUSED KOKKU</b>              | <b>2 853 382</b>  | <b>3 105 711</b>  |             |

Juhatusel liige

**Direct Invest AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**KASUMIARUANNE**  
(kroonides)

|                                        | Lisa | 2008.a.       | 2007.a.        |
|----------------------------------------|------|---------------|----------------|
| Äritulud                               | 7    | 182 422       | 211 229        |
| Muud äritulud                          |      | 0             | 54 544         |
| Ärikulud                               |      |               |                |
| Mitmesugused tegevuskulud              | 8    | -78 904       | -76 151        |
| Põhivara kulum                         | 3    | -34 895       | -34 895        |
| Muud ärikulud                          | 8    | -19 964       | -7 986         |
| <b>Ärikasum</b>                        |      | <b>48 659</b> | <b>146 741</b> |
| Finantstulud ja -kulud                 | 9    | 27 525        | -150 068       |
| <b>Kasum/kahjum majandustegevusest</b> |      | <b>76 184</b> | <b>-3 327</b>  |

  
Juhatuse liige

**Direct Invest AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**Rahavoogude aruanne**

kroonides

**2008.a.**

**2007.a.** Lisa

**Rahavood äritegevusest**

|                                                       |               |                |    |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|----|
| Kasum/kahjum majandustegevusest                       | 76 184        | -3 327         |    |
| Kasum/kahjum tütarettevõtjate osadelt                 | -19 820       | 157 833        | 4  |
| Põhivara kulum                                        | 34 895        | 34 895         | 3  |
| Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus     | 8 184         | 229 868        | 10 |
| Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus | -8 513        | -48 233        | 10 |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b>                   | <b>90 930</b> | <b>371 036</b> |    |

**Rahavood finantseerimistegevusest**

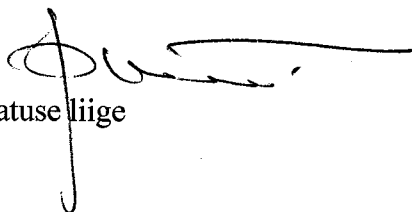
|                                                |                 |                |    |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|----|
| Saadud laenude tagasimaksed                    | -320 000        | -57 500        | 11 |
| <b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b> | <b>-320 000</b> | <b>-57 500</b> |    |

**Rahavood kokku**

**-229 070                      313 536**

|                                                |                 |                |  |
|------------------------------------------------|-----------------|----------------|--|
| Raha ja raha ekvivalendid aruandeaasta alguses | 351 924         | 38 388         |  |
| <b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>       | <b>-229 070</b> | <b>313 536</b> |  |
| Raha ja raha ekvivalendid aruandeaasta lõpus   | 122 854         | 351 924        |  |

Juhatuseliige

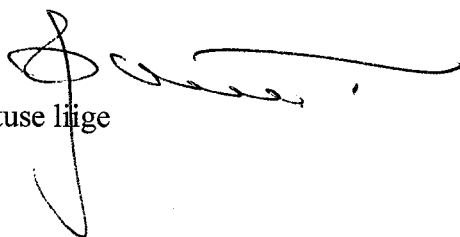


**Direct Invest AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE**

|                    | Aktsiakapital | Kohustuslik<br>reservkapital | Jaotamata<br>kasum | Kokku     |
|--------------------|---------------|------------------------------|--------------------|-----------|
| 2006.a. kahjum     | 0             | 0                            | -117 949           | -117 949  |
| Seisuga 31.12.2006 | 1 200 000     | 120 000                      | 1 190 163          | 2 510 163 |
| 2007.a. kahjum     | 0             | 0                            | -3 327             | -3 327    |
| Seisuga 31.12.2007 | 1 200 000     | 120 000                      | 1 186 836          | 2 506 836 |
| 2008.a. Kasum      | 0             | 0                            | 76184              | 76184     |
| Seisuga 31.12.2008 | 1 200 000     | 120 000                      | 1 263 020          | 2 583 020 |

Juhatuse liige



**AS Direct Invest**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD**

Lisa nr.1

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

AS Direct Invest 2008 .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 Eesti kroonides.

**Raha ja raha ekvivalendid**

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

**Nõuded ostjate vastu**

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.

**Materiaalne põhivara**

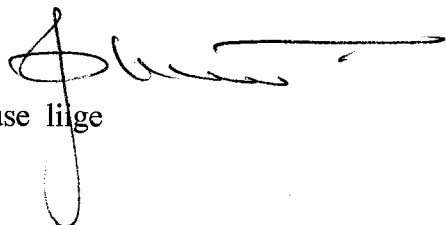
Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 30 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 30 000 krooni kantakse kasutusele võtmise hetkel 100%-liselt kulusse. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale põhivara objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Ehitised ja rajatised                  | 2 kuni 8 %   |
| Muu inventar, tööriistad ja sisseseade | 10 kuni 40 % |

**Tulude arvestus**

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



Juhatuse liige

**Direct Invest AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed**

|                             | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Nõuded ostjate vastu        | 13 353            | 19 317            |
| Nõuded tütarettevõtte vastu | 200 000           | 202 220           |
| Kokku                       | 213 353           | 221 537           |

**Lisa 3 Materiaalne põhivara**

|                     |                   | Maa ja<br>ehitised | Muu<br>inventar | Kokku            |
|---------------------|-------------------|--------------------|-----------------|------------------|
| Soetusmaksumus      | 31.12.2006        | 1 778 961          | 30 250          | 3 557 922        |
| Akumuleeritud kulum | 31.12.2006        | 89 564             | 18 246          | 1 778 961        |
| Jääkväärtus         | 31.12.2006        | 1 689 397          | 12 004          | 1 676 374        |
| Kulum               | 2007.a.           | 34 895             | 0               | 34 895           |
| Soetusmaksumus      | 31.12.2007        | 1 778 961          | 0               | 1 778 961        |
| Akumuleeritud kulum | 31.12.2007        | 124 459            | 0               | 124 459          |
| <b>Jääkväärtus</b>  | <b>31.12.2007</b> | <b>1 654 502</b>   | <b>0</b>        | <b>1 654 502</b> |
| Kulum               | 2008.a.           | 34 895             | 0               | 34 895           |
| Soetusmaksumus      | 31.12.2008        | 1 778 961          | 0               | 1 778 961        |
| Akumuleeritud kulum | 31.12.2008        | 159 354            | 0               | 159 354          |
| <b>Jääkväärtus</b>  | <b>31.12.2008</b> | <b>1 619 607</b>   | <b>0</b>        | <b>1 619 607</b> |

**Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud**

|                                                 |                         |
|-------------------------------------------------|-------------------------|
| Ettevõtte omab OÜ-s Postrem Invest osa suuruses | 350 000 krooni (89,7%). |
| 2005.a. tütarfirma kasum                        | 887 481                 |
| 2006.a. tütarfirma kahjum                       | -201 900                |
| 2007.a. tütarfirma kahjum                       | -157 833                |
| 2008.a. tütarfirma kasum                        | 19 820                  |
| Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud        | 897 568                 |

**Lisa 5 Võlad ja ettemaksed**

|                    | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Võlad tarnijatele  | 5 362             | 3 875             |
| Ostjate ettemaksed | 0                 | 10 000            |
| Kokku              | 5 362             | 13 875            |

Juhatuse liige

## Lisa 6 Omakapital

Aktiikapital koosneb 120 000 aktsiast nimiväärtusega 10 krooni.

Jooksva aasta ettevõtte tegevuskasum oli 56 364 krooni, tütarettevõttelt saadud kasum oli 19 820 krooni. Kokkuvõttes lõppes aasta kasumiga summas 76 184 krooni.

Maksimaalselt võimaliku dividendide suurus ning sellega kaasnev tulumaksu kohus on toodud alljärgnevas tabelis:

|                                | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Jaotamata kasum                | 1 263 020  | 1 186 836  |
| Võimalik maksta dividende      | 997 786    | 937 600    |
| Dividendidega kaasnev tulumaks | 265 234    | 249 236    |

## Lisa 7 Müügitulu

|                              | 2008.a. | 2007.a. |
|------------------------------|---------|---------|
| Renditulu                    | 182 422 | 211 229 |
| Teenused on osutatud Eestis. |         |         |

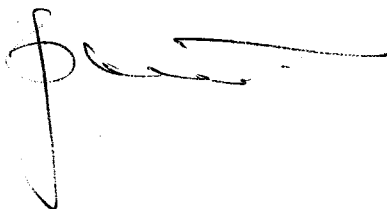
## Lisa 8 Muude oluliste kasumiaruande kirjete all-liigendused

|                       | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-----------------------|------------|------------|
| <b>Tegevuskulud</b>   |            |            |
| Kommunaalkulud        | 46 096     | 52 162     |
| Jooksev remont        | 17 046     | 0          |
| Panga teenustasud     | 2 632      | 2 670      |
| Audiitori teenus      | 7 080      | 7 080      |
| Valvetasu             | 3 900      | 12 249     |
| Muud teenused         | 2 150      | 1 990      |
| Kokku                 | 78 904     | 76 151     |
| <b>Muud ärikuulud</b> |            |            |
| Maamaks               | 19 964     | 7 986      |
| Kokku                 | 19 964     | 7 986      |

## Lisa 9 Finantstulud ja -kulud

|                                     | 31.12.2008 | 31.12.2007 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Finantstulu tütarettevõtte kasumist | 19 820     | -157 833   |
| Intressitulu                        | 7705       | 8187       |
| Intressikulu                        | 0          | -422       |
| Kokku                               | 27 525     | -150 068   |

Juhatuses liige



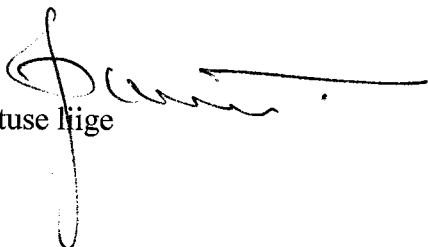
| <b>Lisa 10 Rahavoogude aruanne</b>     | <b>31.12.2008</b> | <b>31.12.2007</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Äritegevusega seotud nõuete muutus     |                   |                   |
| Ostjate tasumata arved                 | 5 964             | -9 316            |
| Nõuded tütarettevõtte vastu            | 2220              | 239184            |
| Kokku                                  | 8 184             | 229 868           |
| Äritegevusega seotud kohustuste muutus |                   |                   |
| Võlad tarnijatele                      | 1 487             | -58 233           |
| Ostjate ettemaksed                     | -10 000           | 10 000            |
| Kokku                                  | -8 513            | -48 233           |

#### **Lisa 11 Tehingud seotud isikutega**

Omaniku poolt on antud 0%-ga laenu.  
Laenu tagasiamkse tähtaeg on 01.03.2015.a.

|                          |         |        |
|--------------------------|---------|--------|
| Laenu jääk 31.12.2007.a. | 585 000 | krooni |
| Tagasimaks 2008.a.       | 320 000 | krooni |
| Laenu jääk 31.12.2008.a. | 265 000 | krooni |

Juhatuses liige



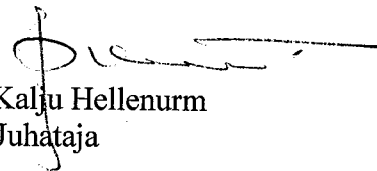
**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**Juhatus ja nõukogu allkirjad 2008.a. majandusaasta aruandele**

AS Direct Invest 2008.majandusaasta aruande, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek "29." juuni.....2009.a. otsusega, allkirjastamine "29." juuni.....2009.a.



Rait Abras  
Nõukogu esimees



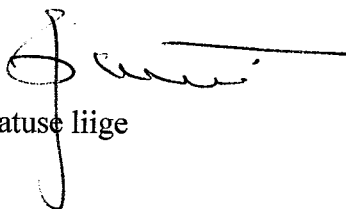
Kalju Hellenurm  
Juhataja



Tarmo Hellenurm  
Nõukogu liige



Kärt Oras  
Nõukogu liige



Juhatus liige

## Sõltumatu audiitori aruanne

### AS Direct Invest aktsionäridele

Olen auditeerinud **AS Direct Invest** raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2008a, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisa. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne lehekülgedel 4 kuni 13 on kaasatud käesolevale aruandele.

#### *Juhatuse kohustused raamatupidamise aastaaruande osas*

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Selle kohustuste hulka kuulub asjakohase sisekontrollisüsteemi kujundamine ja töös hoidmine, mis tagab raamatupidamise aastaaruande korrektse koostamise ja esitamise ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta, asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning antud tingimustes põhjendatud raamatupidamishinnangute tegemine.

#### *Audiitori kohustused*

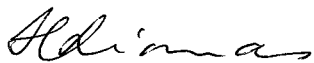
Minu kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas Eesti auditeerimiseeskirjaga, mis nõuab, et ma olen vastavuses eetikanõuetega ning et ma planeerin ja viin auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohase auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohase, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esitluslaadi hindamist.

Usun, et minu kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane minu arvamuse avaldamiseks.

#### *Arvamus*

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt **AS Direct Invest** finantsseisundit seisuga 31.12.2008 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Vannutatud audiitor Helju Linnas

17.juunil 2009a

Kavilda tee 6 Puhja Tartumaa 61301

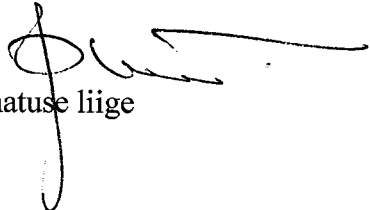
**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2008.a.**

**MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

AS Direct Invest vaba omakapital seisuga 31.12.2008 oli järgmine:

|    |                                     |           |        |
|----|-------------------------------------|-----------|--------|
| 1. | Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 1 186 836 | krooni |
| 2. | 2008.a. kasum                       | 76 184    | krooni |
|    | Jaotuskõlblik kasum kokku           | 1 263 020 | krooni |

AS Direct Invest juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jätta vaba kasum summas 1 263 020 krooni jaotamata.

  
Juhatus liige

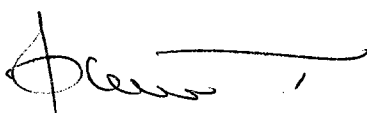
## **AS Direct Invest müügitulu vastavalt EMTAK 2008-le**

EMTAK Tegevusala

2008

68201 Enda või renditud kinnisvara üürileandmine  
ja käitus.

182 422

  
Juhatusel liige