

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNUD**

29 -06- 2004

*8-13*

*Madli Juhani*

## **AS DIRECT INVEST**

**2003.a.**

### **MAJANDUSAASTA ARUANNE**

|                    |                            |         |
|--------------------|----------------------------|---------|
| Aadress            | Narva mnt.100-1            | Tallinn |
| Telefon            | 50 12 545                  |         |
| Äriregistri number | 10 57 64 45                |         |
| Tegevusala         | Kinnisvara haldamine       |         |
| Omandivorm         | Eraomand                   |         |
| Majandusaasta      | 01.01.2003 kuni 31.12.2003 |         |
| Audiitor           | Andres Kund                |         |

Juhataja



Kalju Hellenurm

29 -06- 2004

**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2003.a.**

**SISUKORD**

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tegevusaruanne                                                                        | 3  |
| Raamatupidamise aastaaruanne                                                          |    |
| Juhatuse deklaratsioon                                                                | 4  |
| Bilanss                                                                               | 5  |
| Kasumiaruanne                                                                         | 6  |
| Rahavoogude aruanne                                                                   | 7  |
| Omakapitali muutuste aruanne                                                          | 8  |
| Raamatupidamise aastaaruande koostamisel<br>kasutatud arvestuspõhimõtted ja hinnangud | 9  |
| Lisa 1    Aktsiad ja muud väärtpaberid                                                | 10 |
| Lisa 2    Materiaalne põhivara                                                        | 10 |
| Lisa 3    Lühiajalised kohustused                                                     | 10 |
| Lisa 4    Aktsiakapital                                                               | 10 |
| Auditori järeldusotsus                                                                | 11 |
| Kasumi jaotamise ettepanek                                                            | 12 |
| Juhatuse ja nõukogu allkirjad 2003. a. majandusaasta<br>aruandele                     | 13 |

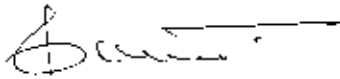
**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2003.a.**

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULEMINE**  
29 -06- 2004

### **TEGEVUSARUANNE**

AS Direct Invest põhitegevuseks on kinnisvara tehingud ja haldamine.  
2003.aastal teostati vähesel määral korterite remonti.

Tegevjuht 2003.a. palka ei saanud.

  
Juhataja Kalju Hellenurm

29-06-2004

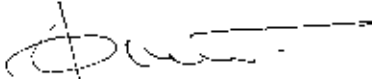
**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2003.a.**

## **RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE**

### **Juhatus deklaratsioon**

Juhatus deklareerib oma vastutust lehekülgedel 5 kuni 10 toodud AS Direct Invest raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab, et:

1. raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses hea raamatupidamistavaga
2. raamatupidamise aastaaruanne kajastab AS Direct Invest finantsseisundit ja majandustulemusi õigesti ja õiglaselt
3. aastaaruande koostamisperioodil selgunud bilansipäeva järgsed olulised asjaolud on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud.
4. AS Direct Invest on jätkuvalt tegutsev majandusüksus.



Kalju Hellenurm

Juhataja

29-06-2004

**Direct Invest AS**  
**Majandusaasta aruanne 2003.a.**

**Raamatupidamisbilanss**

kroonides

| <b>AKTIVA</b>                             | <b>31.12.03</b>  | <b>31.12.02</b>  | <b>Lisa</b> |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|
| <b>Käibevara</b>                          |                  |                  |             |
| Raha ja pangakontod                       | 31 450           | 1 093 527        |             |
| Aksiad ja muud väärtpaberid               | 227 000          |                  |             |
| <b>Muud nõuded</b>                        |                  |                  |             |
| Muud lühiajalised nõuded                  | 336 405          | 166 258          |             |
| <b>Varud</b>                              |                  |                  |             |
| Ettemaksed tarnijatele                    | 0                | 21 873           |             |
| <b>Käibevara kokku</b>                    | <b>594 855</b>   | <b>1 281 658</b> |             |
| <b>Pikaajalised finantsinvesteeringud</b> |                  |                  |             |
| Tütarettevõtte osad                       | 1 464 531        | 1 546 535        | 1           |
| <b>Materiaalne põhivara</b>               |                  |                  |             |
| Maa ja ehitised                           | 1 034 211        | 1 034 211        |             |
| Muu inventar                              | 30 250           |                  |             |
| Akumuleeritud põhivara kulum              | -20 753          | -14 669          |             |
| Lõpetamata ehitus                         | 659 156          | 499 478          |             |
| <b>Kokku</b>                              | <b>1 702 864</b> | <b>1 519 020</b> | <b>2</b>    |
| <b>Põhivara kokku</b>                     | <b>3 167 395</b> | <b>3 065 555</b> |             |
| <b>AKTIVA KOKKU</b>                       | <b>3 762 250</b> | <b>4 347 213</b> |             |
| <b>PASSIVA</b>                            |                  |                  |             |
| <b>Lühiajalised kohustused</b>            |                  |                  |             |
| <b>Võlakohustused</b>                     |                  |                  |             |
| Lühiajalised laenud                       | 847 850          | 1 289 398        | 3           |
| Võlad tarnijatele                         | 55 374           | 2 892            |             |
| <b>Lühiajalised kohustused kokku</b>      | <b>903 224</b>   | <b>1 292 290</b> |             |
| <b>Omakapital</b>                         |                  |                  |             |
| Aksiakapital                              | 1 200 000        | 1 200 000        |             |
| Kohustuslik reservkapital                 | 120 000          | 70 500           |             |
| Eelmiste perioodide jaot.kasum            | 1 734 923        | 1 337 738        |             |
| Arumandeaasta kasum                       | -195 897         | 446 685          |             |
| <b>Omakapital kokku</b>                   | <b>2 859 026</b> | <b>3 054 923</b> | <b>4</b>    |
| <b>PASSIVA KOKKU</b>                      | <b>3 762 250</b> | <b>4 347 213</b> |             |

Juhataja Kalju Hellenurm

Direct Invest AS  
Majandusaasta aruanne 2003.a.

Tallinna Linnakohus  
Registriesakond  
SISSE TULEMINE  
29-06-2004

| KASUMIARUANNE<br>(kroonides)    | 31.12.03 | 31.12.02  |
|---------------------------------|----------|-----------|
| Äritulud                        | 0        | 1 068 207 |
| Ärikulud                        |          |           |
| Kaupad, toore ja materjal       | 5 341    | 6 031     |
| Mitmesugused tegevuskulud       | 40 446   | 70 773    |
| Põhivara kulum                  | 6 084    | 112 717   |
| Muud ärikulud                   | 63 301   |           |
| Kokku                           | 115 172  | 189 521   |
| Ärikasum                        | -115 172 | 878 686   |
| Finantstulud ja -kulud          |          |           |
| Muud finantstulud ja -kulud     | 1 279    | 467       |
| Kokku                           | 1 279    | 467       |
| Finantskulud                    |          |           |
| Kahjum tütarettevõtte osakutelt | -82 004  | 432 468   |
| Kasum majandustegevusest        | -195 897 | 446 685   |

Juhataja Kalju Hellenurm

29 -05- 2004

**Direct Invest AS**  
**Majandusaasta aruanne 2003.a.**

**Rahavoogude aruanne**  
**kroonides**

**2003**

**2002**

**Rahavood äritegevusest**

|                                     |                 |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ärikasum                            | -195 897        | 446 685         |
| Korrigeerimised                     |                 |                 |
| Kasum põhivara müügist              | 0               | -1 068 207      |
| Kahjum tütarettevõtete aktsiatelt   | 82 004          | 432 468         |
| Põhivara kulum                      | 6 084           | 112 717         |
| Äritegevusega seotud nõuete muutus  | -148 274        | -180 718        |
| Lühiajaliste kohustuste muutus      | -389 066        | -539 610        |
| <b>Kokku rahavood äritegevusest</b> | <b>-645 149</b> | <b>-796 665</b> |

**Rahavood investeerimistegevusest**

|                                               |                 |                  |
|-----------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Materiaalse põhivara soetus                   | -189 928        | -350 445         |
| Müüdud põhivara                               | 0               | 2 190 000        |
| Muude finantsinvesteeringute soetus           | -227 000        |                  |
| <b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b> | <b>-416 928</b> | <b>1 839 555</b> |

**Rahavood kokku**

**-1 062 077**

**1 042 890**

|                                          |                   |                  |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Raha ja pangakontod aruandeaasta alguses | 1 093 527         | 50 637           |
| Raha ja pangakontod aruandeaasta lõpus   | 31 450            | 1 093 527        |
| <b>Raha ja pangakontode muutus</b>       | <b>-1 062 077</b> | <b>1 042 890</b> |

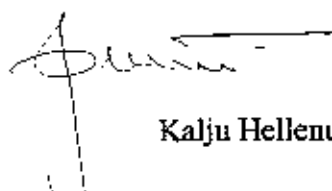
29-06-2004

Direct Invest AS  
Majandusaasta aruanne 2003.a.

OMAKAPITALI MUUTUSE ARUANNE

|                                | 31.12.01  | 2002.a. | 31.12.02  | 2003.a.  | 31.12.03  |
|--------------------------------|-----------|---------|-----------|----------|-----------|
| Aksiakapital                   | 1 200 000 |         | 1 200 000 |          | 1 200 000 |
| Kohustuslik reservkapital      |           |         | 70 500    | 49500    | 120 000   |
| Aruandeperioodi puhaskasum     | -255 180  | 446 685 | 446 685   | -195 897 | -195 897  |
| Eelmiste perioodide puhaskasum | 1 663 418 |         | 1 337 738 |          | 1 734 923 |
| Kokku                          | 2 608 238 | 446 685 | 3 054 923 | -146 397 | 2 859 026 |

Juhataja



Kalju Hellenurm

**Direct Invest As**  
**Majandusaasta aruanne 2003.a.**

## RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDE LISAD

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused.

AS Direct Invest 2003.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 Toimikonna 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.

### **Varud**

Kaubavarud võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast, muudest mittetagastatavatest maksudest ja soetamisega seotud otsestest veokuludest, millest on maha arvatud hinnalisandid ja dotatsioonid. Varude arvestamisel kasutatakse kaalutud keskmise soetushinna meetodit.

### **Materiaalne põhivara**

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 4 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 4 000 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                  | 3 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.

**Lisa nr.1 Aktsiad ja muud väärtpaberid**

Pikaajaliste finantsinvesteeringute all on kajastatud OÜ Postrem Invest osa summas 350 000 krooni. Finantstulu 2000.aasta eest oli 1 667 019 krooni, 2001.a. on kahjum aktsiaseltsi osalusele 38 017 krooni 2002.a. kahjum 432 468 krooni ja 2003.a. kahjum 82 003 krooni. Detsembris 2002.a. vormistati ühinemisleping As-ga Hollender

Bilansireal aktsiad ja muud väärtpaberid on kajastatud Hansa Rahaturufondi osakud.

**Lisa nr.2 Materiaalne põhivara**

|                |          | Maa ja<br>ehitised | Muu<br>inventar | Lõpetamata<br>ehitus | Kokku     |
|----------------|----------|--------------------|-----------------|----------------------|-----------|
| Soetusmaksumus | 31.12.02 | 1 034 211          |                 | 499 478              | 1 533 689 |
| Soetamine      | 2003.a.  |                    | 30 250          | 159 678              | 189 928   |
| Soetusmaksumus | 31.12.03 | 1 034 211          | 30 250          | 659 156              | 1 723 617 |
| Kulum          | 31.12.03 | 14 669             | 6 084           |                      | 20 753    |
| Jääkväärtus    | 31.12.03 | 1 019 542          | 24 166          | 659 156              | 1 702 864 |

**Lisa nr.3 Lühiajalised kohustused**

Bilansireal "Lühiajalised laenud" on omaniku poolt antud laen summas 847 850 krooni

**Lisa nr.4 Omakapital aktsiaseltsis**

Aktsiakapital koosneb 120 000 aktsiast nimiväärtusega 10 krooni.  
Aktsiakapitali sissemaks summas 1 200 000 krooni tehti detsembris 1999.a.

Jooksva aasta kahjum majandustegevusest on 113 893 krooni.  
Tütarettevõtte osakutelt saadud kahjum on 82 004 krooni.

**Audiitori järeldusotsus AS Direct Invest aktsionäridele**

Olen auditeerinud **AS Direct Invest** 31.detsembril 2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on esitatud lehekülgedel 4 kuni 13. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatuse. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi auditeerimiseeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamus avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Olen seisukohal, et ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne, mis näitab 2003.a. majandustulemuseks 195897.- krooni kahjumit ja bilansimahuks seisuga 31.12.2003.a. 3762250.- krooni, kajastab kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt **AS Direct Invest** finantsseisundit seisuga 31.detsember 2003.a. ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Põlvas, 25.juunil 2004.a.

Andres Kund  
Vannutatud audiitor  
tunnistus nr.227



**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2003.a.**

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULEMINE**  
29.05.2004

## **MAJANDUSAASTA KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK**

AS Direct Invest vaba omakapital seisuga 31.12.2003 oli järgmine:

|    |                                     |           |        |
|----|-------------------------------------|-----------|--------|
| 1. | Eelmiste perioodide jaotamata kasum | 1 784 423 | krooni |
| 2. | Aruandeaasta kahjum                 | 195 897   | krooni |
|    | Jaotuskõlblik kasum kokku           | 1 588 526 | krooni |

AS Direct Invest juhatus teeb aktsionäridele ettepaneku jätta vaba omakapital järelejääv omakapital summas 1 734 923 krooni jaotamata.

Juhataja   
Kalju Hellenurm

**DIRECT INVEST AS**  
**Majandusaasta aruanne 2003.a.**

Tallinna Linnakohus  
Registriosakond  
**SISSE TULNU**

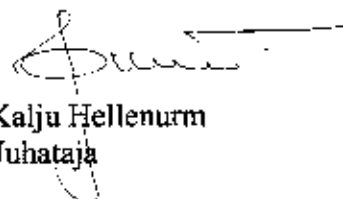
29-06-2004

**Juhatus ja nõukogu allkirjad 2003.a. majandusaasta aruandele**

AS Direct Invest 2003.majandusaasta aruande, mille on kinnitanud aktsionäride üldkoosolek 25.juunil 2004.a. otsusega, allkirjastamine 25. juunil 2004.



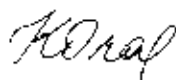
Rait Abras  
Nõukogu esimees



Kalju Hellenurm  
Juhataja



Tarmo Hellenurm  
Nõukogu liige



Kärt Oras  
Nõukogu liige