

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: Direct Invest Group OÜ

registrikood: 11793541

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.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 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Laenukohustised	12
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 7 Intressitulud	13
Lisa 8 Intressikulud	13
Lisa 9 Seotud osapooled	13
Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva	14
Aruande allkirjad	15
Vandeaudiitori aruanne	16

Tegevusaruanne

Osaühing Direct Invest Group OÜ asutati 07.12.2009.

Ettevõtte tegevusalaks on investeerimine Eesti ettevõtetesse, kes omavad Eestis kinnisvara ning nende tegevuse finantseerimine. Ettevõtte peamiseks tuluallikaks on intressitulu, mida saadakse seotud ettevõtetele väljastatud laenudelt.

Aastal 2020 kavatseb osaühing senist tegevust jätkata.

Peamised finantssuhtarvud:	2019	2018
Omakapitali tootlus (kasum/omakapital)	25,4%	9,8%
Võlakordaja (kohustised/omakapital)	1,8	2,3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 093	103 673	
Finantsinvesteeringud	684 520	511 468	2
Nõuded ja ettemaksed	5 154 659	2 841 670	3
Kokku käibevarad	5 841 272	3 456 811	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	3 001 885	3 874 454	4
Nõuded ja ettemaksed	17 942 575	16 116 805	3
Kokku põhivarad	20 944 460	19 991 259	
Kokku varad	26 785 732	23 448 070	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	15 000	0	5
Võlad ja ettemaksed	845	2 530	6
Kokku lühiajalised kohustised	15 845	2 530	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 930 334	10 980 801	5
Võlad ja ettemaksed	6 236 212	5 292 789	6
Kokku pikaajalised kohustised	17 166 546	16 273 590	
Kokku kohustised	17 182 391	16 276 120	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 169 138	6 463 460	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 431 391	705 678	
Kokku omakapital	9 603 341	7 171 950	
Kokku kohustised ja omakapital	26 785 732	23 448 070	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-7 715	-6 237	
Ärikasum (kahjum)	-7 715	-6 237	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	1 899 390	0	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	59 970	11 468	2
Intressitulud	1 576 408	1 778 085	7
Intressikulud	-1 097 173	-1 077 638	8
Muud finantstulud ja -kulud	511	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	2 431 391	705 678	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 431 391	705 678	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-7 715	-6 237	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-110	0	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 160	2 376	
Kokku rahavood äritegevusest	-9 985	-3 861	
Rahavood investeerimistegevusest			
Laekunud tütarettevõtjate müügist	1	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 548 082	-500 000	2
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	1 435 000	0	2
Antud laenud	-1 800 758	-261 500	10
Antud laenude tagasimaksed	762 450	344 222	10
Laekunud intressid	1 248 022	456 579	10
Muud laekumised investeerimistegevusest	513	0	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	97 146	39 301	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	1 507 000	875 000	10
Saadud laenude tagasimaksed	-1 542 467	-505 000	10
Makstud intressid	-153 274	-302 000	10
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-188 741	68 000	
Kokku rahavood	-101 580	103 440	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	103 673	233	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-101 580	103 440	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2 093	103 673	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2017	2 556	256	6 463 460	6 466 272
Muud muutused omakapitalis	0	0	705 678	705 678
31.12.2018	2 556	256	7 169 138	7 171 950
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	2 431 391	2 431 391
31.12.2019	2 556	256	9 600 529	9 603 341

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Direct Invest Group OÜ 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on keskmise ettevõtte aruanne ja koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhiolemus kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes ja soetusmaksumuse meetodil (kui ei ole öeldud teisiti). Grupp ei teostanud konsolideerimist 2019 aastal grupp planeerib alustada konsolideerimisega alates 2020 aastast.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha, laenu- ja sellega seonduvad intressinõuded ja muud lühiajalised nõuded. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval, korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Finantsinvesteeringute edasine kajastamine toimub õiglases väärtuses. Igal aruandekuupäeval hinnatakse ümber õiglases väärtuses kajastatavaid finantsinstrumente nende hetke õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid kajastatakse kasumi- või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes panga arvelduskontodel olev raha.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mida kontrollitakse ematähtselt poolt. Kontrolli olemasolu eeldatakse juhul, kui ematähtselt omanduses on otse või tütar-ettevõtjate kaudu rohkem kui 50% tütar-ettevõtja hääleõigusest või ematähtselt on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevust ja finantspoliitikat.

Äriühendusi kajastatakse ostumeetodil, välja arvatud ühise kontrolli all olevate ettevõtete vahel toimuvad äriühendused. Ostumeetodi rakendamisel kajastatakse omandatud osalust selle soetusmaksumuses.

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad näidatakse pikaajaliste finantsinvesteeringutena. Tütarettevõtjate aktsiad ja osad on ematähtselt eraldiseisvas bilansis kajastatud soetusmaksumuses. See tähendab, et investeering kajastatakse algselt tema soetusmaksumuses, milleks on omandamisel makstava tasu õiglane väärtus ning hiljem korrigeeritakse seda vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega.

Nõuded ja ettemaksed

Antud pikaajalised laenud ja muud pikaajalised nõuded kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha põhiosa tagasimaksed ja väärtuse langusest või laekumise ebatõenäolisusest tingitud võimalik allahindlus. Tõenäoliselt laekuvate nõuete nimiväärtuse ja nüüdsväärtuse vahet kajastatakse laekumistähtajani jäänud perioodi jooksul intressituluna kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud" kasutades vastava nõude sisemist intressimäära.

Intressi mittekanvad laenud või turuintressimäärast erineva intressimääraga laenud kajastatakse nõude tekkimisel laenusumma nüüdsväärtuses kasutades turul kehtivat intressimäära. Nõuete nimiväärtuse ja nüüdsväärtuse vahet amortiseeritakse maksetähtajani jäänud perioodi jooksul. Esmane ümberhindlus nüüdsväärtusesse ning edasine nõude nimiväärtuse ja nüüdsväärtuse amortisatsioon kajastatakse kasumiaruande real "Muud finantstulud ja -kulud".

Finantskohustised

Pikaajaliste kohustistena on bilansis kajastatud kohustised, mille maksetähtaeg on hilisem kui üks aasta pärast aruandekuupäeva. Ülejäänud kohustised on kajastatud lühiajalistena.

Intressikanvad pangalaenud, arvelduskrediidid, muud laenud kajastatakse esmaselt saadud raha summas, millest on mahaarvatud makstud tehingutasud. Edaspidi kajastatakse nimetatud finantskohustisi korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, kus algselt soetusmaksumust korrigeeritakse põhiosa tagasimaksed ning algselt soetusmaksumuse ja lunastamismaksumuse vahelise kumulatiivse amortisatsiooniga. Korrigeeritud soetusmaksumuse leidmiseks kasutatakse sisemist intressimäära, mis leitakse

tuleviku rahavoogude diskonteerimisel bilansilise väärtuseni. Tehingukulude amortisatsiooni kajastatakse kasumiaruandes koos intressikuludega. Intressikulud kajastatakse kuluna kasumiaruande real "Intressikulud" nende tekkimise perioodil.

Tulud

Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendile.

Maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende.

Kuni 31.12.2018 oli dividendi tulumaksumääraks 20%. Alates 01.01.2018 muutus tulumaksuseadus, mille kohaselt saavad ettevõtted kasutada, regulaarselt makstavatele dividendidele, soodusmaksumäära 14%. 14% soodusmaksumäära saab kasutada alates 01.01.2019 makstavatele dividendidele, millest kolmandikule eelmisel majandusaastal makstud dividendidest osale rakendub soodusmaksumäär 14% ning ületatavale makstavale dividendide osale rakendub maksumäär 20%. 14%soodusmaksumäära saab kasutada viimase kolme aasta keskmise väljamakstud dividendi summa ulatuses.

Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustiste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustis. Bilansis ei kajastata potentsiaalselt tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena. Dividendide maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas ema-, tütar- ja sidusettevõtjaid, teisi samasse kontserni kuuluvad ettevõtteid, omanikke, nõukogu ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva ja aruande koostamispäeva vahel, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2017	0	0	0
Soetamine	500 000	0	500 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	11 468	0	11 468
31.12.2018	511 468	0	511 468
Soetamine	1 531 000	17 082	1 548 082
Müük müügihiinas või lunastamine	-1 435 000	0	-1 435 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümlberhindlusest	59 970	0	59 970
31.12.2019	667 438	17 082	684 520

Finantsinvesteeringute näol on kajastatud investeering väärtpaperitesse.

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	23 097 124	5 154 549	17 942 575
Laenunõuded	12 872 660	0	12 872 660
Intressinõuded	10 224 464	5 154 549	5 069 915
Ettemaksed	110	110	0
Muud makstud ettemaksed	110	110	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	23 097 234	5 154 659	17 942 575

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	18 958 475	2 841 670	16 116 805
Laenunõuded	11 874 353	0	11 874 353
Intressinõuded	7 084 122	2 841 670	4 242 452
Kokku nõuded ja ettemaksed	18 958 475	2 841 670	16 116 805

Ettevõtte väljastatud laenud on valdavalt seotud osapooltele, vt Lisa 10. Väljastatud laenude intressimäärad peab juhatus konfidentsiaalseks infoks ning ei soovi avalikustada.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2018	31.12.2019
11344406	Tamarindo OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	0
11169469	Ühiselamu Projekt OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	0
12018169	Laeva 2 OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	100
11278773	Est BKN Grupp OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	0
11485650	Rannarootsi Ärikeskus OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	100
10731006	Fenmarc Grupp OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	100
11938583	Mai Keskus OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	100
11532125	Jõe Keskus OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	100
11360339	Ust Narva Investeeringud OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	90	90
12076592	Mehhatroonikum OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	100
12952421	Liivakella puhkemajad OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	0
14339185	Direct Invest Solar OÜ	Eesti	Energia tootmine	100	0

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2018	Müük	Muud muutused	31.12.2019
Tamarindo OÜ	1 532 500	-1 532 500	0	0
Ühiselamu Projekt OÜ	32 500	-32 500	0	0
Laeva 2 OÜ	2 556	0	0	2 556
Est BKN Grupp OÜ	2 569	-2 569	0	0
Rannarootsi Ärikeskus OÜ	679 106	0	700 000	1 379 106
Fenmarc Grupp OÜ	89 924	0	0	89 924
Mai Keskus OÜ	2 742	0	0	2 742
Jõe Keskus OÜ	2 556	0	0	2 556
Ust Narva Investeeringud OÜ	2 301	0	0	2 301
Mehhatroonikum OÜ	1 522 700	0	0	1 522 700
Liivakella puhkemajad OÜ	2 500	-2 500	0	0
Direct Invest Solar OÜ	2 500	-2 500	0	0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 874 454	-1 572 569	700 000	3 001 885

Müüdnud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Müüdnud osaluse %	Müüdnud osalus müügihinna	Müüdnud osaluse müügikasum (-kahjum)
Tamarindo OÜ	100	371 957	-1 160 543
Ühiselamu Projekt OÜ	100	1	-32 499
Est BKN Grupp OÜ	100	2 500 000	2 497 431
Liivakella puhkemajad OÜ	100	600 000	597 500
Direct Invest Solar OÜ	100	1	-2 499
Kokku		3 471 959	1 899 390

Muude muutuste all on kajastatud mitterahaline sissemakse Rannarootsi Ärikeskus OÜ omakapitali, mis on tehtud intressinõuete tühistamise arvelt.

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Lühiajaline laen 1	15 000	15 000			EUR	2020	10
Lühiajalised laenud kokku	15 000	15 000					
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 2	335 000	0	335 000	0	EUR	2023	10
Investeeringislaen 3	10 160 334	0	0	10 160 334	EUR	2025	10
Investeeringislaen 4	435 000	0	435 000	0	EUR	2022	10
Pikaajalised laenud kokku	10 930 334	0	770 000	10 160 334			
Laenukohustised kokku	10 945 334	15 000	770 000	10 160 334			

	31.12.2018	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Investeeringislaen 1	670 467	0	670 467	0	EUR	2021	10
Investeeringislaen 2	150 000	0	150 000	0	EUR	2023	10
Investeeringislaen 3	10 160 334	0	0	10 160 334	EUR	2025	10
Pikaajalised laenud kokku	10 980 801	0	820 467	10 160 334			
Laenukohustised kokku	10 980 801	0	820 467	10 160 334			

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	370	370	0
Muud võlad	6 236 687	475	6 236 212
Intressivõlad	6 236 687	475	6 236 212
Kokku võlad ja ettemaksed	6 237 057	845	6 236 212

	31.12.2018	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	2 530	2 530	0
Muud võlad	5 292 789	0	5 292 789
Intressivõlad	5 292 789	0	5 292 789
Kokku võlad ja ettemaksed	5 295 319	2 530	5 292 789

Lisa 7 Intressitulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressitulu laenudelt	1 576 408	1 778 085
Kokku intressitulud	1 576 408	1 778 085

Lisa 8 Intressikulud

(eurodes)

	2019	2018
Intressikulu laenudelt	-1 097 173	-1 077 638
Kokku intressikulud	-1 097 173	-1 077 638

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	20 225 166	823 807	18 958 475	966 123
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	16 358 215	0	15 307 467

Laenud

2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Tütarettevõtjad						
Tütarettevõtjad	1 650 758	612 450	1 247 837	245 000	715 467	153 274
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Olulise osalusega eraisikust omanikud	0	0	0	105 000	105 000	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Muu seotud isikud	150 000	150 000	185	1 157 000	722 000	0

2018	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud intressid	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid
Tütarettevõtjad						
Tütarettevõtjad	161 500	244 222	456 182	595 000	225 000	0
Olulise osalusega eraisikust omanikud						
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Muu seotud isikud	100 000	100 000	397	280 000	280 000	302 000

Lisa 10 Sündmused pärast aruandekuupäeva

Juhtkond on hinnanud koroonaviiruse leviku vastu alates 2020. a märtsist kehtestatud eriolukorra mõju ja nende hinnangul oluline eriolukorra mõju äritegevusele puudub. Aruandekuupäeva järgselt puhkenud Covid-19 näol on tegemist 2019.a aruande koostamise kontekstis mittekorrigeeriva sündmusega ning see ei avalda mõju ettevõtte tegevuse jätkuvusele.

Eesti Vabariigis on alates 11.03.2021 välja kuulutatud ranged piirangud seoses COVID-19 levikuga, mille tõttu on suletud enamik mitte esmatarbeks vajalikud ettevõtted. Juhatus on analüüsinud võimalikku mõju ettevõtte käibele ning tulevastele rahavoogudele ning tegeleb piirangutega kaasnevate negatiivsete majanduslike mõjude ja riskide maandamisega. Juhatus on hinnanud piirangute tingimuste mõju ettevõtte finantsolukorrale ja jätkusuutlikkusele. Täiendavalt on juhatus üle vaadanud igakuised kulutused. Juhatus on täiendavalt hinnanud, et tegemist on mitte-korrigeeriva aruandekuupäevajärgse sündmusega, mis võib omada olulist mõju järgmise majandusaasta finantsaruannetele, kuid selle ulatust on aruande koostamise seisuga võimatu mõistlikult hinnata sündmuste arenguga seotud ebakindluse tõttu.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 31.05.2021

Direct Invest Group OÜ (registrikood: 11793541) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	31.05.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Direct Invest Group OÜ osanikule

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Direct Invest Group OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2019 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, rahavoogude aruannet, omakapitali muutuste aruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid ning aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust ettevõtte kaasneva raamatupidamise aastaaruande kohta. Meie aruande arvamuse avaldamisest loobumise aluse osas kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

31. detsember 2019 seisuga kajastab ettevõtte oma bilansis investeringut tütarettevõttesse Rannarootsi Ärikeskus OÜ summas 1 379 tuhat eurot (31.12.2018: 679 tuhat eurot), laenu- ja intressinõudeid nimetatud tütarettevõtte vastu summas 5 070 tuhat eurot (31.12.2018: 6 341 tuhat eurot). Investeeringu väärtus ning nõuete laekumine sõltuvad tütarettevõtte kinnisvarainvesteeringutelt saadavatest rahavoogudest, mille osas puudub meil võimalus hinnata kõiki äriplaanide realiseerumisega seotud asjaolusid. Seetõttu ei ole meil võimalik hinnata antud investeeringu allahindluse vajadust ja nõuete laekumise tõenäosust 31. detsember 2019 seisuga. Sarnane olukord eksisteeris samuti 31.12.2018 seisuga ning tingis meie arvamuse avaldamisest loobumise.

2019. majandusaastal on ettevõtte müünud osaluse viies tütarettevõttes. Auditi käigus ei olnud meil võimalik saada piisavat, asjakohast auditi tõendusmaterjali, et hinnata kas müügitehingud on toimunud turutingimustel, veendumaks et nendega ei kaasne olulist maksuriski. Sellest tulenevalt ei olnud meil võimalik hinnata, kas ja mis ulatuses võib 2019 puhaskasum erineda sellest, mis on kajastatud 2019 kasumiaurandes.

Seisuga 31. detsember 2019 on ettevõtte investeerinud seitsmesse tütarettevõttesse. Ettevõtte ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet. Läbiviidud auditiprotseduuride käigus ei tuvastanud me asjaolusid, mis lubaksid ettevõttel esitada konsolideerimata raamatupidamise aastaaruannet lähtuvalt Raamatupidamise seaduses välja toodud eranditest ning seetõttu oleksid pidanud tütarettevõtted olema raamatupidamise aastaaruandes esitatud rida-realt konsolideeritult.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie kohustus on teha ettevõtte finantsaruannete audit kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) ja anda välja audiitori aruanne. Meie aruande osas „Arvamuse avaldamisest loobumise alus“ kirjeldatud asjaolude märkimisväärsuse tõttu ei suutnud me siiski hankida piisavat asjakohast auditi tõendusmaterjali, mis annaks aluse avaldada raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Auditiorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Jelena Girlin

Vandeaudiitori number 708

31. mai 2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Direct Invest Group OÜ (registrikood: 11793541) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	31.05.2021
JELENA GIRLIN	Vandeaudiitor	31.05.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 169 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	2 431 391
Kokku	9 600 529
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	9 600 529
Kokku	9 600 529

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee