

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Direct Invest Management OÜ

registrikood: 14042195

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Laeva tn 2

postisihthnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 4 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 6 Müügitulu	10
Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 9 Tööjõukulud	11
Lisa 10 Seotud osapooled	11
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Direct Invest Management OÜ on 2016. aastal loodud ettevõte, mille põhitegevusalaks on kinnisvarahaldus ja -juhtimine. Põhilisteks klientideks on erinevad ettevõtted, kes omavad kinnisvara.

2024. aastal on ettevõtte jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 976	15 971	
Nõuded ja ettemaksed	67 522	55 638	2
Kokku käibevarad	71 498	71 609	
Põhivarad			
Materiaalsed põhivarad	10 000	0	
Kokku põhivarad	10 000	0	
Kokku varad	81 498	71 609	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	56 507	34 318	4
Kokku lühiajalised kohustised	56 507	34 318	
Kokku kohustised	56 507	34 318	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 291	24 633	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 300	12 658	
Kokku omakapital	24 991	37 291	
Kokku kohustised ja omakapital	81 498	71 609	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	675 089	740 518	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-576 204	-629 987	7
Mitmesugused tegevuskulud	-58 182	-52 125	8
Tööjõukulud	-49 251	-45 345	9
Muud ärikulud	-3 755	-404	
Ärikasum (kahjum)	-12 303	12 657	
Muud finantstulud ja -kulud	3	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-12 300	12 658	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 300	12 658	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Direct Invest Management OÜ on koostanud väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumusest, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aruande periood 01.01.2023-31.12.2023.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lepingulist õigust saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (näiteks nõuded ostjate vastu), teiste ettevõtete omakapitaliinstrumente ja lepingulisi õigusi vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel.

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstava või saadava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi, välja arvatud kauplemissuhtes seotatud finantsvarade puhul.

Finantsvarade edasine arvestus toimub olenevalt nende tüübist kas õiglase väärtuse, soetusmaksumuse või korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui Ettevõtte kaotab õiguse antud finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolle üle antud finantsvarast tulenevad rahavood ja enamiku antud finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest.

Raha

Rahana kajastatakse arvelduskonto jääki.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu

Lühi- ja pikaajalisi nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil, st nende nüüdsväärtuses, millest arvatakse maha ebatõenäoliselt laekuvad summad.

Kui ostjatelt laekumata arvete laekumine loetakse osaliselt või täielikult ebatõenäoliseks, kajastatakse allahindlust kasumiaruande real "Mitmesugused tegevuskulud". Ostjatelt laekumata arved, mille sissenõudmiseks ei ole võimalik või majanduslikult kasulik meetmeid rakendada, hinnatakse lootusetuks ning kantakse bilansist välja.

Finantskohustised

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu sisemise intressimäära meetodil.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteistkümne kuu jooksul alates aruandekuupäevast, kui ettevõttel

pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva või kui võlausaldajal oli õigus aruandepäeval finantskohustis tagasi kutsuda lepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, st müüdud kaupade ja osutatud teenuste eest saadavates summades, millest on maha arvestatud hinnaalandid ja tagastatud kaubad.

Teenuse müügitulu kajastatakse teenuse osutamise perioodil, kui teenuse osutamise eest saadava tasu laekumine on tõenäoline ning müügitulu ja teenuse osutamisega seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Kulud

Kulude põhiliseks tunnuseks on asjaolu, et nad vähendavad ettevõtte netovara, ilma, et ettevõtte omanikele oleks teostatud ettevõttest väljamakseid. Nii tulused kui kulused kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulused kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulused (tulude ja kulude vastavuse printsiip). Kulutused, mis tõenäoliselt osalevad majandusliku kasu tekitamisel järgmistel perioodidel, kajastatakse nende tekkimise hetkel varana ning kajastatakse kuluna perioodi(de)l, mil nad loovad majanduslikku kasu (näiteks kulutused materiaalsele põhivarale). Kulutused, mis osalevad majandusliku kasu tekitamisel aruande perioodil või ei osale majandusliku kasu tekitamisel, kajastatakse kuluna nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotmata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil, kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuks juhul, kui üks osapool omab olulist mõju teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriotsustele, sealhulgas omanikke ja juhatuse liikmeid, nende pereliikmeid ja ettevõtteid, mille üle eelpool loetletud isikud omavad kontrolli või olulist mõju.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesisid aruande kuupäeva, 31. detsember 2023, ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	60 860	60 860	
Ostjatelt laekumata arved	60 860	60 860	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	6 662	6 662	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	67 522	67 522	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	54 290	54 290	
Ostjatelt laekumata arved	54 290	54 290	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 348	1 348	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 638	55 638	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	408	0	0
Käibemaks	0	0	0	2 884
Üksikisiku tulumaks	0	590	0	577
Sotsiaalmaks	0	990	0	967
Töötuskindlustusmaksed	0	73	0	70
Ettemaksukonto jääk	6 662		1 348	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 662	2 061	1 348	4 498

Vaata lisa 2 ja lisa 4.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	49 287	49 287	
Võlad töövõtjatele	2 244	2 244	
Maksuvõlad	2 061	2 061	3
Muud võlad	2 915	2 915	
Muud viitvõlad	2 915	2 915	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 507	56 507	
	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	25 777	25 777	
Võlad töövõtjatele	2 379	2 379	
Maksuvõlad	4 498	4 498	3
Muud võlad	1 664	1 664	
Muud viitvõlad	1 664	1 664	
Kokku võlad ja ettemaksed	34 318	34 318	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	19 993	29 833
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 998	7 458
Kokku tingimuslikud kohustised	24 991	37 291

Seisuga 31.12.2023 oli ettevõtte vaba omakapital 24 991 eurot (2022: 37 291 eurot), mille väljamaksmine dividendidena on võimalik peale osakapitali sissemakse tegemist.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	644 089	716 518
Läti	31 000	24 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	675 089	740 518
Kokku müügitulu	675 089	740 518
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	586 179	605 938
Kinnisvara haldusteenus	81 500	59 880
Kinnisvara hindamisteenus	0	74 700
Muud tulud	7 410	0
Kokku müügitulu	675 089	740 518

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Juhtimisteenused ja ärinõustamine	576 204	629 987
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	576 204	629 987

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	17 664	17 145
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 608	0
Ruumide hooldus ja kommunaalkulud	6 696	7 201
Reklaamikulud	2 383	1 819
Sideteenus, IT-kulud	7 430	5 970
Mitmesugused bürookulud	5 433	5 185
Konsultatsioonid, koolitused, sisseostetud teenused	4 755	3 780
Lähetuskulud	12 213	11 025
Kokku mitmesugused tegevuskulud	58 182	52 125

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	36 810	33 954
Sotsiaalmaksud	12 441	11 391
Kokku tööjõukulud	49 251	45 345
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	60 860	54 290
Kokku nõuded ja ettemaksed	60 860	54 290
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	471	579
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	47 340	23 869
Kokku võlad ja ettemaksed	47 811	24 448

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	675 089	740 518
Kokku müüdid	675 089	740 518

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	22 425	22 250
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	576 204	629 987
Kokku ostetud	598 629	652 237

Nõuete ja ettemaksete all on kajastatud ostjate laekumata arved.
Kohustuste ja ettemaksete all on kajastatud võlad tarnijatele.

Juhtkonnale ei ole arvestatud tasusid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.06.2024

Direct Invest Management OÜ (registrikood: 14042195) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	01.07.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	37 291
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-12 300
Kokku	24 991
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	24 991
Kokku	24 991

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	586179	86.83%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	81500	12.07%	Ei