

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2020

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärlinimi: Direct Invest Group OÜ

registrikood: 11793541

tänava/talu nimi, Laeva tn

maja ja korteri number: 2

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 10111

e-posti aadress: info@directinvest.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Konsolideeritud bilanss	4
Konsolideeritud kasumiaruanne	5
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	6
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tööjõukulud	15
Lisa 12 Seotud osapooled	16
Lisa 13 Konsolideerimata bilanss	17
Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	18
Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
Aruande allkirjad	20
Vandeaudiitori aruanne	21

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 2021 kavatseb osaühing senist tegevust jätkata.

Peamised finantssuhtarvud:

	2020	2019
Käibe rentaablus: (ärikasum/müügitulu)	63%	13%
Käibe puhasrentaablus: (puhaskasum/müügitulu)	21%	10%
Varade käibekordaja: (müügitulu/ keskmised varad)	0,09	0,09
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,73	1,48
Võlakordaja (kohustised/omakapital)	1,72	1,79
Soliidsuskordaja: (omakapital/kogukapital)	36,8%	35,9%
ROA: (aruandeaasta kasum/keskmised varad)	1,8%	0,9%
ROE: (aruandeaasta kasum/keskmine omakapital)	4,94%	2,49%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	729 555	189 756	2
Finantsinvesteeringud	965 399	684 520	3
Nõuded ja ettemaksed	3 341 890	3 888 081	4
Varud	206	1 247	
Kokku käibevarad	5 037 050	4 763 604	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	2 301	2 301	7
Nõuded ja ettemaksed	5 001 985	4 205 226	4
Kinnisvarainvesteeringud	58 615 411	57 984 332	8
Materiaalsed põhivarad	404	968	
Kokku põhivarad	63 620 101	62 192 827	
Kokku varad	68 657 151	66 956 431	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 910 206	1 890 778	9
Võlad ja ettemaksed	1 010 222	1 327 378	10
Kokku lühiajalised kohustised	2 920 428	3 218 156	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	33 148 221	33 482 884	9
Võlad ja ettemaksed	7 303 034	6 219 193	10
Kokku pikaajalised kohustised	40 451 255	39 702 077	
Kokku kohustised	43 371 683	42 920 233	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 033 386	23 434 608	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 249 270	598 778	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	25 285 468	24 036 198	
Kokku omakapital	25 285 468	24 036 198	
Kokku kohustised ja omakapital	68 657 151	66 956 431	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2020	2019	Lisa nr
Müügitulu	5 931 407	5 938 182	
Muud äritulud	660 940	50 789	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 550 321	-1 713 425	
Mitmesugused tegevuskulud	-1 249 915	-1 052 653	
Tööjõukulud	-24 768	-17 008	11
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-564	-362 077	
Muud ärikulud	-7 389	-2 069 796	
Ärikasum (kahjum)	3 759 390	774 012	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	1 899 390	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-79 121	59 970	
Intressikulud	-2 688 831	-2 464 147	
Muud finantstulud ja -kulud	257 832	329 553	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 249 270	598 778	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 249 270	598 778	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	1 249 270	598 778	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	3 759 390	774 012
Korrigeerimised		
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-630 515	0
Muud korrigeerimised	0	-664 256
Kokku korrigeerimised	-630 515	-664 256
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-49 725	0
Varude muutus	1 041	0
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-10 873	0
Kokku rahavood äritegevusest	3 069 318	109 756
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-530 000	0
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	170 000	0
Antud laenud	-78 190	0
Antud laenude tagasimaksed	125 000	0
Laekunud intressid	10 179	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-303 011	0
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	500 000	0
Saadud laenude tagasimaksed	-1 533 788	0
Makstud intressid	-1 192 720	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 226 508	0
Kokku rahavood	539 799	109 756
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	189 756	80 000
Raha ja raha ekvivalentide muutus	539 799	109 756
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	729 555	189 756

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2019	2 556	256	24 033 386	24 036 198
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 249 270	1 249 270
31.12.2020	2 556	256	25 282 656	25 285 468

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Direct Invest Group OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2020. aasta konsolideeritud 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 kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2020 ja lõppes 31. detsembril 2020.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Konsolideerimisgruppi kuuluvad juriidilised isikud kasutavad olulises osas ühtseid arvestuspõhimõtteid. Arvestuspõhimõtteid rakendatakse järjepidevalt kõigi aruandes esitatud perioodide kohta.

Konsolideeritud aruande koostamine

Konsolideerimise põhimõtted.

Konsolideeritud aruandes on rida-realt konsolideeritud kõik tütarettevõtted. Elimineeritud on kõik kontsernisisesed nõuded ja kohustised, kontserni ettevõtete vahelised tehingud ning nende tulemusena tekkinud realiseerimata kasumid ja kahjumid. Vähemusomanike osa tütarettevõtete tulemusel ja omakapitalis on konsolideeritud kasumiaruandes näidatud eraldi kirjel ja konsolideeritud aruandes kajastatud omakapitali koosseisus eraldi emaettevõtte omanikele kuuluvast omakapitalist.

Konsolideeritud aastaaruande lisades esitatud Emaettevõtte konsolideerimata aruanded.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisades avaldatakse konsolideeriva üksuse (emaettevõtte) eraldiseisvad konsolideerimata põhjaruanded. Emaettevõtte põhjaruannete koostamisel on järgitud samu arvestuspõhimõtteid, mida on rakendatud ka konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel, v.a. investeeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

Eelmine aasta koostati konsolideerimata aruanne ja 2020 aasta aruandes on võrdlusandmed konsolideeritud.

Raha

Raha ja raha lähenditena kajastatakse aruandes panga arvelduskontodel olev raha.

Finantsinvesteeringud

Investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglasel väärtusel, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded (sh. laenunõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse aruandes tõenäoliseltlaekuvas summas. Pikaajaliste finantsvarade korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse finantsvara algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgmistel perioodidel intressitulu sisemise intressimäära meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Maa või hoone, mis on soetatud renditulu teenimise või turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata osaühingu enda majandustegevuses ega hoita müügiks tavapärase äritegevuse käigus, kajastatakse kinnisvarainvesteeringuna. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele soetusmaksumuses, mis sisaldab ostuhinda ja soetamisega otseselt seotud tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringute hindamisel kasutatakse õiglase väärtuse meetodit. Kinnisvarainvesteeringud hinnatakse ettevõtte poolt igal aruandepäeval ümber lähtudes investeeringu tulevaste perioodide eeldatavatest rahavoogudest ning amortisatsiooni neilt ei arvestata. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad tarnijatele, võetud laenud, ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustised) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevat kulutusi. Edasine kajastamine toimub

korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse aruandes maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasel väärtusel (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustistelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustis liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates aruandekuupäevast; või osaühingul pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Laenukohustisi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul aruandepäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast aruandepäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

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 potentsiaalset tulumaksukohustist ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoole üle või oluline mõju teise osapoole ärilistele otsustele.

Aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- omanikke;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (sh teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda.

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 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Pangakontod	729 555	189 756
Kokku raha	729 555	189 756

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	667 438	17 082	684 520
Soetamine	450 000	80 000	530 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-170 000		-170 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-79 121		-79 121
31.12.2020	868 317	97 082	965 399

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	451 848	451 848	
Ostjatelt laekumata arved	451 848	451 848	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 431 958	2 871 958	560 000
Muud nõuded	4 453 928	11 943	4 441 985
Laenunõuded	1 874 590	5 190	1 869 400
Intressinõuded	2 579 338	6 753	2 572 585
Ettemaksed	6 141	6 141	
Tulevaste perioodide kulud		0	
Muud makstud ettemaksed	6 141	6 141	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 343 875	3 341 890	5 001 985

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	359 067	359 067	
Ostjatelt laekumata arved	359 067	359 067	
Nõuded seotud osapoolte vastu	3 471 958	3 471 958	
Muud nõuded	4 253 085	47 859	4 205 226
Laenunõuded	1 921 400	40 000	1 881 400
Intressinõuded	2 331 685	7 859	2 323 826
Ettemaksed	9 197	9 197	
Tulevaste perioodide kulud	3 057	3 057	
Muud makstud ettemaksed	6 140	6 140	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 093 307	3 888 081	4 205 226

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	63 422	58 862
Üksikisiku tulumaks	212	
Sotsiaalmaks	484	115
Kohustuslik kogumispension	29	7
Töötuskindlustusmaksed	35	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	64 182	58 993

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2019	31.12.2020
12018169	Laeva 2 OÜ	Eesti	Kommertskinnisvara	100	100
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

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2019	Müük	Muud muutused	31.12.2020
Laeva 2 OÜ	2 556	0	0	2 556
Rannarootsi Ärikeskus OÜ	1 379 106	0	2 000 000	3 379 106
Fenmarc Grupp OÜ	89 924	0	0	89 924
Mai Keskus OÜ	2 742	0		2 742
Jõe Keskus OÜ	2 556	0		2 556
Ust-Narva Investeeringud OÜ	2 301	0		2 301
Mehhatroonikum OÜ	1 522 700	0		1 522 700
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	3 001 885	0	2 000 000	5 001 885

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

Ust-Narva Investeeringud OÜ on äriregistrist kustutatud 26.10.2021 .

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	2 301	2 301
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2019	2 301	2 301
31.12.2020	2 301	2 301

Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2019	57 984 332
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	631 079
31.12.2020	58 615 411

	2020	
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 276 878	
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 190 936	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	20 992 478	1 910 206	19 082 272		EUR	2024
Investeeringislaen 1	3 269 915		3 269 915		EUR	2026
Investeeringislaen 2	10 796 034		10 796 034		EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	35 058 427	1 910 206	33 148 221			
Laenukohustised kokku	35 058 427	1 910 206	33 148 221			

	31.12.2019	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta		
Pikaajalised laenud						
Pangalaen	21 919 966	1 890 778	20 029 188		EUR	2024
Investeeringislaen 1	2 858 362		2 858 362		EUR	2026
Investeeringislaen 2	10 595 334		10 595 334		EUR	2025
Pikaajalised laenud kokku	35 373 662	1 890 778	33 482 884			
Laenukohustised kokku	35 373 662	1 890 778	33 482 884			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus

	31.12.2020	31.12.2019
Ehitised	57 984 743	57 353 664
Kokku	57 984 743	57 353 664

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteegid kinnistud aadressidega : - Papiniidu tn. 42, Pärnu - Rannarootsi tee 1, Haapsalu - Sõbra tn. 58, 56b, Tartu - Klooga mnt. 10b, L1, Tabasalu alevik - Teaduspargi tn. 8, Tallinn - Laeva tn. 2.

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	235 334	235 334	
Võlad töövõtjatele	3 317	3 317	
Maksuvõlad	64 182	64 182	
Muud võlad	7 715 797	412 763	7 303 034
Intressivõlad	7 715 302	412 268	7 303 034
Muud viitvõlad	495	495	
Saadud ettemaksed	34 097	34 097	
Muud saadud ettemaksed	34 097	34 097	
Tagatisraha	260 529	260 529	
Kokku võlad ja ettemaksed	8 313 256	1 010 222	7 303 034

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Võlad tarnijatele	235 846	235 846	
Maksuvõlad	58 993	58 993	
Muud võlad	6 938 238	719 045	6 219 193
Intressivõlad	6 937 744	718 551	6 219 193
Muud viitvõlad	494	494	
Saadud ettemaksed	132 101	132 101	
Muud saadud ettemaksed	132 101	132 101	
Tagatisraha	181 393	181 393	
Kokku võlad ja ettemaksed	7 546 571	1 327 378	6 219 193

Lisa 11 Tööjõukulud

(eurodes)

	2020	2019
Palgakulu	18 512	12 712
Sotsiaalmaksud	6 257	4 296
Kokku tööjõukulud	24 769	17 008
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	2

Lisa 12 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nõuded	Kohustised	Nõuded	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	2 872 068	0	2 872 068	0
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	5 014 255	21 864 709	4 727 140	20 443 272

Lisa 13 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	31.12.2019
Varad		
Käibevarad		
Raha	12 364	2 093
Finantsinvesteeringud	965 399	684 520
Nõuded ja ettemaksed	4 549 599	5 154 659
Kokku käibevarad	5 527 362	5 841 272
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	5 001 885	3 001 885
Nõuded ja ettemaksed	18 295 792	17 942 575
Kokku põhivarad	23 297 677	20 944 460
Kokku varad	28 825 039	26 785 732
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	15 000
Võlad ja ettemaksed	16 896	845
Kokku lühiajalised kohustised	16 896	15 845
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	10 938 053	10 930 334
Võlad ja ettemaksed	7 303 035	6 236 212
Kokku pikaajalised kohustised	18 241 088	17 166 546
Kokku kohustised	18 257 984	17 182 391
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 600 529	7 169 138
Aruandeaasta kasum (kahjum)	963 714	2 431 391
Kokku omakapital	10 567 055	9 603 341
Kokku kohustised ja omakapital	28 825 039	26 785 732

Lisa 14 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2020	2019
Mitmesugused tegevuskulud	-6 412	-7 715
Kokku ärikasum (-kahjum)	-6 412	-7 715
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	1 899 390
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-79 121	59 970
Intressitulud	2 145 581	1 576 408
Intressikulud	-1 098 554	-1 097 173
Muud finantstulud ja -kulud	2 220	511
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	963 714	2 431 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	963 714	2 431 391

Lisa 15 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2020	2019
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-6 412	-7 715
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	-110
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 036	-2 160
Kokku rahavood äritegevusest	-4 376	-9 985
Rahavood investeerimistegevusest		
Laekunud tütarettevõtjate müügist	0	1
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-530 000	-1 548 082
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	170 000	1 435 000
Antud laenud	-262 240	-1 800 758
Antud laenude tagasimaksed	399 000	762 450
Laekunud intressid	220 666	1 248 022
Muud laekumised investeerimistegevusest	2 220	513
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-354	97 146
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	500 000	1 507 000
Saadud laenude tagasimaksed	-524 300	-1 542 467
Makstud intressid	-699	-153 274
Muud laekumised finantseerimistegevusest	40 000	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	15 001	-188 741
Kokku rahavood	10 271	-101 580
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2 093	103 673
Raha ja raha ekvivalentide muutus	10 271	-101 580
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	12 364	2 093

Lisa 16 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-3 001 885
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				17 434 742
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2019				24 036 198
Aruandeaasta kasum (kahjum)			963 714	963 714
31.12.2020	2 556	256	10 564 243	10 567 055
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-5 001 885
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				19 720 298
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2020				25 285 468

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 19.11.2021

Direct Invest Group OÜ (registrikood: 11793541) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	19.11.2021

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Direct Invest Group OÜ osanikele

Arvamuse avaldamisest loobumine

Meid telliti auditeerima Direct Invest Group OÜ ja tema tütarettevõtjate (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31.12.2020 ning konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ja konsolideeritud omakapitali muutuste aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud aasta kohta ja konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Me ei avalda arvamust grupi kaasneva konsolideeritud 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 konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta auditiarvamuse.

Arvamuse avaldamisest loobumise alus

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne koostati esmakordselt seisuga 31. detsember 2020, kuid see ei sisalda võrdlusperioodi kohta rahavoogude aruannet ega omakapitali muutuse aruannet. Auditi käigus puudus meil võimalus saada piisavat tõendusmaterjali konsolideeritud võrdlusandmete korrektsuse kohta. Seetõttu ei saa me avaldada arvamust ettevõtte konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes olevate konsolideeritud bilansi algsaldode, konsolideeritud majandusaasta kasumi ja konsolideeritud rahavoogude kohta ning võimalikule kaasnevale mõjule konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandele tervikuna.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande Lisas 13 esitatud ematettevõtja konsolideerimata bilansis on muuhulgas kajastatud investeering tütarettevõtjasse Rannarootsi Ärikeskus OÜ soetusmaksumuses 3 379 tuhat eurot. Tütarettevõtja omakapital seisuga 31. detsember 2020 on 209 tuhat eurot, kusjuures peamiseks tütarettevõtja varaks olev kinnisvarainvesteering on kajastatud õiglases väärtuses. Meie arvates tuleks konsolideerimata bilansis kajastatud investeering tütarettevõtjasse Rannarootsi Ärikeskus OÜ hinnata alla 209 tuhande euroni. Selle tulemusena väheneksid konsolideerimata varad ja omakapital 3 170 tuhande euro võrra. Tütarettevõtja väärtuse langus on toimunud varasematel perioodidel, tegemist ei ole aruandeperioodi kuluga.

Nii konsolideeritud bilansis kui lisas 13 esitatud konsolideerimata bilansis on meie hinnangul moodustamata eraldi võimaliku kohustise jaoks. Eraldise suurus ei ole juhtkond hinnanud, kuid meie hinnangul on see orienteeruvalt 817 tuhat eurot. Eraldise moodustamisel väheneks aruandeperioodi kui ka eelmiste perioodide tulemus ning suureneksid vastavalt kohustised.

Juhtkonna kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi 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 grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

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

Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele.

/digitaalselt allkirjastatud/

Aivar Kangust

Vandeaudiitori number 223

Grant Thornton Baltic OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 3

Pärnu mnt 22, Tallinn, Harju maakond, 10141

22.11.2021

Audiitorite digitaalallkirjad

Direct Invest Group OÜ (registrikood: 11793541) 01.01.2020 - 31.12.2020 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AIVAR KANGUST	Vandeaudiitor	22.11.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 033 386
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 249 270
Kokku	25 282 656
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	25 282 656
Kokku	25 282 656

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee