

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021**ärinimi:** Direct Invest Management OÜ**registrikood: 14042195**

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Raha	7
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad	9
Lisa 7 Müügitulu	9
Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused	10
Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud	10
Lisa 10 Tööjõukulud	10
Lisa 11 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	12

Tegevusaruanne

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

2022. aastal on ettevõtte jätkuvalt tegutsev.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	48 258	33 333	2
Nõuded ja ettemaksed	57 953	44 425	3
Kokku käibevarad	106 211	77 758	
Kokku varad	106 211	77 758	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	81 577	56 284	5
Kokku lühiajalised kohustised	81 577	56 284	
Kokku kohustised	81 577	56 284	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 474	61 085	6
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 160	-39 611	6
Kokku omakapital	24 634	21 474	
Kokku kohustised ja omakapital	106 211	77 758	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	526 296	407 153	7
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-427 555	-371 204	8
Mitmesugused tegevuskulud	-55 740	-72 603	9
Tööjõukulud	-37 410	0	10
Muud ärikulud	-2 432	-2 957	
Ärikasum (kahjum)	3 159	-39 611	
Muud finantstulud ja -kulud	1	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 160	-39 611	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 160	-39 611	

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 01.01.2021-31.12.2021

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 finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas 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 ilmnesid aruande kuupäeva, 31. detsember 2021, 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 Raha

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Pangakonto	48 258	33 333
Kokku raha	48 258	33 333

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	53 858	53 858	
Ostjatelt laekumata arved	53 858	53 858	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 995	3 995	4
Muud lühiajalised nõuded	100	100	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 953	57 953	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	41 138	41 138	
Ostjatelt laekumata arved	41 138	41 138	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	3 187	3 187	4
Muud lühiajalised nõuded	100	100	
Kokku nõuded ja ettemaksed	44 425	44 425	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks
Ettevõtte tulumaks	0	214	0
Üksikisiku tulumaks	0	551	0
Erisoodustuse tulumaks	0	42	0
Sotsiaalmaks	0	995	0
Töötuskindlustusmaksed	0	67	0
Ettemaksukonto jääk	3 995		3 187
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 995	1 869	3 187

Vaata lisa 3 ja lisa 5.

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	74 352	74 352	
Võlad töövõtjatele	2 204	2 204	
Maksuvõlad	1 869	1 869	4
Muud võlad	3 152	3 152	
Kokku võlad ja ettemaksed	81 577	81 577	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	55 959	55 959	
Muud võlad	325	325	
Kokku võlad ja ettemaksed	56 284	56 284	

Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	19 707	17 179
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	4 926	4 295
Kokku tingimuslikud kohustised	24 633	21 474

Seisuga 31.12.2021 oli ettevõtte vaba omakapital 21 474 eurot (2020: 21 474 eurot), mille väljamaksmine dividendidena on võimalik peale osakapitali sissemakse tegemist.

Lisa 7 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	502 296	389 153	
Läti	24 000	18 000	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	526 296	407 153	
Kokku müügitulu	526 296	407 153	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	476 796	407 153	
Kinnisvara haldusteenus	49 500	0	
Kokku müügitulu	526 296	407 153	11

Lisa 8 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2021	2020
Müügi eesmärgil ostetud teenused	0	91
Juhtimisteenused ja ärinõustamine	427 555	371 113
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	427 555	371 204

Lisa 9 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	16 646	16 646
Ruumide hooldus ja kommunaalkulud	5 877	8 618
Reklaamikulud	1 483	1 979
Sideteenus, parkimine, IT-kulud	6 202	6 235
Mitmesugused bürookulud	4 035	4 769
Konsultatsioonid, koolitused, sisseostetud teenused	7 195	4 224
Lähetuskulud	11 059	28 255
Väheväärtuslik põhivara	3 243	1 877
Kokku mitmesugused tegevuskulud	55 740	72 603

Lisa 10 Tööjõukulud (eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	27 960	0
Sotsiaalmaksud	9 450	0
Kokku tööjõukulud	37 410	0
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	0
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	0

Lisa 11 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Nõuded ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	53 858	41 138
Kokku nõuded ja ettemaksed	53 858	41 138

Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	72 325	53 961
Kokku võlad ja ettemaksed	72 325	53 961

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	526 296	407 153
Kokku müüdnud	526 296	407 153

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	448 038	391 318
Kokku ostetud	448 038	391 318

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: 30.06.2022

Direct Invest Management OÜ (registrikood: 14042195) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	01.08.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	21 474
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 160
Kokku	24 634
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	24 634
Kokku	24 634

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	476796	90.59%	Jah
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	49500	9.41%	Ei

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
FJS Holding OÜ	14525858	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	624 EUR (Lihtomand)
CosmoConsult OÜ	11884232	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	1252 EUR (Lihtomand)
Consulting OÜ	14523434	Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, Eesti	624 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee