

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

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
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 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	16
Lisa 13 Muud äritulud	16
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Lisa 17 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeaudiitori aruanne	23

Tegevusaruanne

Osaühing Direct Invest Group asutati 07.12.2009.

Ettevõtte tegevusalaks on investeerimine Eesti ettevõtetesse, kes omavad Eestis kinnisvara ning nende tegevuse finantseerimine.

Ettevõtte peamiseks tuluallikaks on üüritulu.

Ettevõtte ei teinud olulisi uurimis- ja arendustegevuse projekte või investeeringuid aruandeaastal ning ei plaani neid ka järgmistel aastatel.

Ettevõtte äritegevuses ei esine märgatavat hooajalisust või majandustegevuse tsüklilisust. Ettevõtte tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna- ja sotsiaalseid mõjusid. Ettevõtte puuduvad sellised finantsinstrumendid, mis oleksid avatud valuutakursside, intressimäärade või börsikursside muutumisega seonduvatele riskidele.

Ettevõtte ei kasutata riskimaandamisinstrumente.

Ettevõtte omanikul ei ole ametlikku dividendipoliitikat. Dividendide jaotamist otsustatakse siis kui ettevõtte on saavutanud tugeva finantspositsiooni, arvestades samaaegselt omaniku kasvuambitsioone ja kasumialdise tegemise soovi. Omanik võib kasvu- või investeerimisplaanide korral dividendide maksmisest loobuda.

Aastal 2023 kavatseb osaühing senist tegevust jätkata.

Grupi struktuur seisuga 31.12.2022:

	Tütarettevõtted
Direct Invest Group OÜ	100% Iru Park OÜ
	100% Fenmarc Grupp OÜ
	100% Jõe Keskus OÜ
	100% Laeva 2 OÜ
	100% Mehhatroonikum OÜ
	100% Mai Keskus OÜ
	100% Rannarootsi Ärikeskus OÜ

Peamised finantssuhtarvud:

	2022	2021
Käibe rentaablus: (ärikasum/müügitulu)	79%	84%
Käibe puhasrentaablus: (puhaskasum/müügitulu)	46%	49%
Varade käibekordaja: (müügitulu/ keskmised varad)	0,10	0,09
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	1,28	1,58
Võlakordaja (kohustised/omakapital)	1,49	1,52
Soliidsuskordaja: (omakapital/kogukapital)	40,10%	39,70%
ROA: (aruandeaasta kasum/keskmised varad)	4,48%	4,40%
ROE: (aruandeaasta kasum/keskmise omakapital)	11,16%	11,10%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	746 452	377 461	2
Finantsinvesteeringud	1 785 044	1 354 281	3
Nõuded ja ettemaksed	718 504	3 308 591	4
Kokku käibevarad	3 250 000	5 040 333	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	7 002 883	6 325 152	4
Kinnisvarainvesteeringud	69 564 795	60 201 000	7
Materiaalsed põhivarad	4 607	0	
Kokku põhivarad	76 572 285	66 526 152	
Kokku varad	79 822 285	71 566 485	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 590 231	2 074 327	8
Võlad ja ettemaksed	952 164	1 110 444	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 542 395	3 184 771	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	35 806 072	31 558 717	8
Võlad ja ettemaksed	9 467 288	8 389 256	9
Kokku pikaajalised kohustised	45 273 360	39 947 973	
Kokku kohustised	47 815 755	43 132 744	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 430 929	25 282 656	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 572 789	3 148 273	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	32 006 530	28 433 741	
Kokku omakapital	32 006 530	28 433 741	
Kokku kohustised ja omakapital	79 822 285	71 566 485	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	7 704 406	6 406 407	12
Muud äritulud	1 844 155	1 644 051	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 538 920	-1 870 169	14
Mitmesugused tegevuskulud	-866 992	-784 193	
Tööjõukulud	-28 625	-23 256	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-810	-393	
Muud ärikulud	-5 431	-4 606	
Ärikasum (kahjum)	6 107 783	5 367 841	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	-2 301	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-433 237	26 626	3
Intressitulud	486 805	401 246	
Intressikulud	-2 594 649	-2 650 987	
Muud finantstulud ja -kulud	6 087	5 848	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	3 572 789	3 148 273	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 572 789	3 148 273	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	3 572 789	3 148 273	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	6 107 783	5 367 841	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	810	0	
Muud korrigeerimised	-1 820 000	-1 585 185	7
Kokku korrigeerimised	-1 819 190	-1 585 185	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	34 327	-120 775	
Varude muutus	0	206	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 269	273 033	
Kokku rahavood äritegevusest	4 325 189	3 935 120	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	-5 417	0	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-7 543 795	0	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 671 800	-803 956	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	877 800	441 700	3
Antud laenud	-441 125	-1 945 000	
Antud laenude tagasimaksed	0	320 690	
Laekunud intressid	206 087	36 313	
Muud laekumised investeerimistegevusest	0	826 000	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-8 578 250	-1 124 253	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7 740 000	180 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-1 833 156	-2 017 652	
Makstud intressid	-1 284 792	-1 325 309	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	4 622 052	-3 162 961	
Kokku rahavood	368 991	-352 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	377 461	729 555	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	368 991	-352 094	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	746 452	377 461	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	256	25 282 656	25 285 468
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 148 273	3 148 273
31.12.2021	2 556	256	28 430 929	28 433 741
Aruandeaasta kasum (kahjum)			3 572 789	3 572 789
31.12.2022	2 556	256	32 003 718	32 006 530

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Direct Invest Group OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2022. 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 2022 ja lõppes 31. detsembril 2022.

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. investeringud tütar- ja sidusettevõtetesse, mis konsolideerimata aruandes on kajastatud soetusmaksumuse meetodil.

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. laenuhõlpsused) 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 saadava 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 kulusi. 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 maksimisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Osapooled on seotud, kui ühel osapoolel on valitsev mõju teise osapoolle üle või oluline mõju teise osapoolle 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. Aruandekuupäeva järgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Pangakontod	746 452	377 461
Kokku raha	746 452	377 461

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2020	868 317	97 082	965 399
Soetamine	803 956		803 956
Müük müügihinnas või lunastamine	-441 700		-441 700
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	19 225	7 401	26 626
31.12.2021	1 249 798	104 483	1 354 281
Kajastatud õiglasest väärtuses	1 249 798	104 483	1 354 281
Soetamine	1 062 800	679 000	1 741 800
Müük müügihinnas või lunastamine	-877 800		-877 800
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-468 446	35 209	-433 237
31.12.2022	966 352	818 692	1 785 044
Kajastatud õiglasest väärtuses	966 352	818 692	1 785 044

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	538 520	538 520	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5	5	
Laenunõuded	4 863 958	0	4 863 958
Muud nõuded	2 312 856	173 931	2 138 925
Intressinõuded	2 312 856	173 931	2 138 925
Ettemaksed	6 048	6 048	
Muud makstud ettemaksed	6 048	6 048	
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 721 387	718 504	7 002 883

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	572 722	572 722	
Nõuded seotud osapoolte vastu	2 605 962	2 605 962	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	93	93	
Laenunõuded	4 302 052	0	4 302 052
Muud nõuded	2 146 884	123 784	2 023 100
Intressinõuded	2 146 884	123 784	2 023 100
Ettemaksed	6 030	6 030	
Muud makstud ettemaksed	6 030	6 030	
Kokku nõuded ja ettemaksed	9 633 743	3 308 591	6 325 152

Täiendav informatsioon lisas 5

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks				13
Käibemaks		77 513		64 823
Üksikisiku tulumaks		405		212
Sotsiaalmaks		694		484
Kohustuslik kogumispension		42		29
Töötuskindlustusmaksed		50		35
Intress		1		
Ettemaksukonto jääk	5		93	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5	78 705	93	65 596

Täiendav informatsioon lisas 4, 10.

Lisa 6 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12018169	Laeva 2 OÜ		Kommertskinnisvara	100	100
11485650	Rannarootsi Ärikeskus OÜ		Kommertskinnisvara	100	100
10731006	Fenmarc Grupp OÜ		Kommertskinnisvara	100	100
11938583	Mai Keskus OÜ		Kommertskinnisvara	100	100
11532125	Jõe Keskus OÜ		Kommertskinnisvara	100	100
12076592	Mehhatroonikum OÜ		Kommertskinnisvara	100	100
16506204	Iru Park OÜ		Kommertskinnisvara	0	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Muud muutused	31.12.2022
Laeva 2 OÜ	2 556			2 556
Rannarootsi Ärikeskus OÜ	413 228		45 797	459 025
Fenmarc Grupp OÜ	89 924			89 924
Mai Keskus OÜ	2 742			2 742
Jõe Keskus OÜ	2 556			2 556
Mehhatroonikum OÜ	1 522 700			1 522 700
Iru Park OÜ	0	2 500		2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 033 706	2 500	45 797	2 082 003

Omandatud osalused			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Iru Park OÜ	100	24.05.2022	2 500

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2020	58 615 411
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 585 589
31.12.2021	60 201 000
Ostud ja parendused	7 543 795
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 820 000
31.12.2022	69 564 795

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 193 537	4 513 550
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	138 373	114 046

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	24 792 854	1 590 231	23 202 623		EUR
Investeeringislaen 1	1 365 628		1 365 628		EUR
Investeeringislaen 2	11 237 821		11 237 821		EUR
Pikaajalised laenud kokku	37 396 303	1 590 231	35 806 072		
Laenukohustised kokku	37 396 303	1 590 231	35 806 072		

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Lühiajalised laenud					
Lühiajaline laen	50 000	50 000			EUR
Lühiajalised laenud kokku	50 000	50 000			
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	19 068 010	2 024 327	17 043 683		EUR
Investeeringislaen 1	3 589 000		3 589 000		EUR
Investeeringislaen 2	10 926 034		10 926 034		EUR
Pikaajalised laenud kokku	33 583 044	2 024 327	31 558 717		
Laenukohustised kokku	33 633 044	2 074 327	31 558 717		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Ehitised	62 021 000	60 201 000
Kokku	62 021 000	60 201 000

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 ja tagastamise tähtaegu kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	408 228	408 228		
Võlad töövõtjatele	2 561	2 561		
Maksuvõlad	78 705	78 705		5
Muud võlad	9 546 784	79 496	9 467 288	
Intressivõlad	9 546 197	78 909	9 467 288	16
Muud viitvõlad	587	587		
Saadud ettemaksed	35 305	35 305		
Muud saadud ettemaksed	35 305	35 305		
Tagatisraha	347 869	347 869		
Kokku võlad ja ettemaksed	10 419 452	952 164	9 467 288	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	379 149	379 149		
Võlad töövõtjatele	2 775	2 775		
Maksuvõlad	65 596	65 596		5
Muud võlad	8 705 958	316 702	8 389 256	
Intressivõlad	8 628 713	239 457	8 389 256	16
Muud viitvõlad	77 245	77 245		
Saadud ettemaksed	54 446	54 446		
Muud saadud ettemaksed	54 446	54 446		
Tagatisraha	291 776	291 776		
Kokku võlad ja ettemaksed	9 499 700	1 110 444	8 389 256	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	25 602 974	22 744 743
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 400 744	5 686 186
Kokku tingimuslikud kohustised	32 003 718	28 430 929

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	7 704 406	6 406 407	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 704 406	6 406 407	
Kokku müügitulu	7 704 406	6 406 407	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	5 193 537	4 513 550	7
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	2 510 869	1 892 857	
Kokku müügitulu	7 704 406	6 406 407	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2022	2021
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 820 000	1 585 589
Trahvid, viivised ja hüvitised	10 450	41 951
Muud	13 705	16 511
Kokku muud äritulud	1 844 155	1 644 051

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 268 250	1 622 004
Energia	164 626	152 265
Elektrienergia	164 626	152 265
Kinnistu korrashoid	106 044	95 900
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 538 920	1 870 169

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	21 394	17 381
Sotsiaalmaksud	7 231	5 875
Kokku tööjõukulud	28 625	23 256
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	2 605 958	
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	174 751	209 378	
Kokku nõuded ja ettemaksed	174 751	2 815 336	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	50 000	8
Kokku laenukohustised	0	50 000	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	192 913	431 527	9
Kokku võlad ja ettemaksed	192 913	431 527	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	7 002 883	6 240 152	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 002 883	6 240 152	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	250 000	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	12 353 449	14 515 034	8
Kokku laenukohustised	12 603 449	14 515 034	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	9 467 288	8 389 256	9
Kokku võlad ja ettemaksed	9 467 288	8 389 256	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenu	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	1 874 590	2 748 152	320 690	4 302 052	401 162	4
Kokku antud laenu	1 874 590	2 748 152	320 690	4 302 052	401 162	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 302 052	561 906	0	4 863 958	486 753	4
Kokku antud laenud	4 302 052	561 906	0	4 863 958	486 753	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	0	50 000	0	50 000	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 065 949	542 269	93 184	14 515 034	1 631 178	8;9
Kokku laenukohustised	14 065 949	592 269	93 184	14 565 034	1 631 178	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	50 000	250 000	50 000	250 000	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	14 515 034	299 457	2 461 042	12 353 449	1 471 321	8;9
Kokku laenukohustised	14 565 034	549 457	2 511 042	12 603 449	1 471 321	

2021.a saadud laenude summast 542 269 eur moodustab 412 269 eur intressivõla arvelt toimunud laenukohustuse suurenemine.

2021.a antud laenude summast 2 748 152 eur moodustab 803 152 eur intressinõude arvelt toimunud laenukohustuse suurenemine.

2022.a saadud laenude summast 549 457 eur moodustab 239 457 eur intressivõla arvelt toimunud laenukohustuse suurenemine.

2022.a antud laenude summast 561 906 eur moodustab 120 781 eur intressinõude arvelt toimunud laenukohustuse suurenemine.

Juhatus liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisa 17 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Varad		
Käibevarad		
Raha	3 658	170 534
Finantsinvesteeringud	1 785 044	1 354 281
Nõuded ja ettemaksed	935 207	4 111 664
Kokku käibevarad	2 723 909	5 636 479
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 082 003	2 033 706
Nõuded ja ettemaksed	25 827 083	20 557 107
Kokku põhivarad	27 909 086	22 590 813
Kokku varad	30 632 995	28 227 292
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	0	50 000
Võlad ja ettemaksed	8 485	1 990
Kokku lühiajalised kohustised	8 485	51 990
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 237 821	10 926 034
Võlad ja ettemaksed	9 467 288	8 389 256
Kokku pikaajalised kohustised	20 705 109	19 315 290
Kokku kohustised	20 713 594	19 367 280
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	8 857 200	7 394 566
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 059 389	1 462 634
Kokku omakapital	9 919 401	8 860 012
Kokku kohustised ja omakapital	30 632 995	28 227 292

Lisa 18 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2022	2021
Mitmesugused tegevuskulud	-11 865	-8 495
Kokku ärikasum (-kahjum)	-11 865	-8 495
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	45 797	201 498
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-433 237	26 628
Intressitulud	2 546 352	2 327 955
Intressikulud	-1 093 494	-1 090 772
Muud finantstulud ja -kulud	5 836	5 820
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 059 389	1 462 634
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 059 389	1 462 634

Lisa 19 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2022	2021
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-11 865	-8 495
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	0	110
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	2 820	-2 202
Kokku rahavood äritegevusest	-9 045	-10 587
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	-2 500	0
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 671 800	-803 956
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	877 800	441 700
Antud laenud	-306 125	-1 970 000
Antud laenude tagasimaksud	92 000	1 079 882
Laekunud intressid	661 000	568 583
Muud laekumised investeerimistegevusest	11 794	831 822
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-337 831	148 031
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	240 000	180 000
Saadud laenude tagasimaksud	-50 000	-156 509
Makstud intressid	-10 000	-2 765
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	180 000	20 726
Kokku rahavood	-166 876	158 170
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	170 534	12 364
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-166 876	158 170
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 658	170 534

Lisa 20 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2020	2 556	256	7 394 566	7 397 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 462 634	1 462 634
31.12.2021	2 556	256	8 857 200	8 860 012
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-2 033 706
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				21 607 435
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2021				28 433 741
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 059 389	1 059 389
31.12.2022	2 556	256	9 916 589	9 919 401
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-2 082 003
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				24 169 132
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2022				32 006 530

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 26.06.2023

Direct Invest Group OÜ (registrikood: 11793541) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	30.06.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Direct Invest Group OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Direct Invest Group OÜ konsolideerimisgrupi (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2022 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.

Meie arvates kajastab kaasnev konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2022 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) (ISA (EE)). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme grupist sõltumatud kooskõlas Kutseliste arvestuseksperptide eetikakoodeksiga (Eesti) (sh sõltumatuse standardid), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ja me ei tee selle kohta mingis vormis kindlustandvat järeldust.

Seoses meie konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon lahknep oluliselt konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Lisaks on meie kohustus avaldada, kas tegevusaruandes esitatud informatsioon on vastavuses kohalduvates seaduses sätestatud nõuetega.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on eespool toodu osas oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda ning avaldame, et tegevusaruandes esitatud informatsioon on olulises osas kooskõlas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega ning kohalduvates seadustes sätestatud nõuetega.

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, esitada infot, kui see on rakendatav, 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.

Vandeauditori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas ISA (EE)-dega läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Me kasutame auditi osana vastavalt ISA (EE)-dega kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali aluse

andmiseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, tahtlikku tegevusetust, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;

- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks grupi sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust grupi suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.
- hangime grupi majandusüksuste või äritegevuste finantsteabe kohta piisava asjakohase tõendusmaterjali, et avaldada arvamus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/digitaalselt allkirjastatud/
Janno Greenbaum

Vandeaudiitor nr 486
Grant Thornton Baltic OÜ
Tegevusluba nr 3
Pärnu mnt 22, 10141 Tallinn
30. juuni 2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Direct Invest Group OÜ (registrikood: 11793541) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	30.06.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 430 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 572 789
Kokku	32 003 718
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 003 718
Kokku	32 003 718

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	28 430 929
Aruandeaasta kasum (kahjum)	3 572 789
Kokku	32 003 718
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 003 718
Kokku	32 003 718

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Valdusfirmade tegevus	64201	0		Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	info@directinvest.ee