

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Direct Invest Management OÜ

registrikood: 14042195

tänava/talu nimi, Laeva tn 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

e-posti address: 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 ettevõtte, mille põhitegevusalaks on kinnisvarahaldus ja -juhtimine. Põhilisteks klientideks on erinevad ettevõtted, kes omavad kinnisvara.

2023. aastal on ettevõtte jätkuvalt tegutsev.

Ramatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	15 971	48 258	
Nõuded ja ettemaksud	55 638	57 953	2
Kokku käibevarad	71 609	106 211	
Kokku varad	71 609	106 211	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	34 318	81 577	4
Kokku lühiajalised kohustised	34 318	81 577	
Kokku kohustised	34 318	81 577	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Sissemaksmata osakapital	-2 500	-2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 633	21 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 658	3 160	
Kokku omakapital	37 291	24 634	
Kokku kohustised ja omakapital	71 609	106 211	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	740 518	526 296	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-629 987	-427 555	7
Mitmesugused tegevuskulud	-52 125	-55 740	8
Tööjõukulud	-45 345	-37 410	9
Muud ärikulud	-404	-2 432	
Ärikasum (kahjum)	12 657	3 159	
Muud finantstulud ja -kulud	1	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	12 658	3 160	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 658	3 160	

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 alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Aruande periood 01.01.2022-31.12.2022

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 kauplemiseesmärgil soetatud 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 ettemaksud

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 arve 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 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 õiglasel 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 tulusid kui kulusid kajastatakse tekkepõhiselt – see tähendab sellel hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehingu mõju ettevõtte netovarale, mitte sel hetkel, kui leiavad aset tehinguga seotud rahavood.

Kulusid kajastatakse samas perioodis, kui kajastatakse nendega seotud tulusid (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 dividendide maksumääraga 20/80 netodividendidena 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 2022, 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)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	54 290	54 290	
Ostjatelt laekumata arved	54 290	54 290	10
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	1 348	1 348	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	55 638	55 638	
	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	3
Muud lühiajalised nõuded	100	100	
Kokku nõuded ja ettemaksed	57 953	57 953	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	214
Käibemaks	0	2 884	0	0
Üksikisiku tulumaks	0	577	0	551
Erisoodustuse tulumaks	0	0	0	42
Sotsiaalmaks	0	967	0	995
Töötuskindlustusmaksed	0	70	0	67
Ettemaksukonto jääk	1 348		3 995	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	1 348	4 498	3 995	1 869

Vaata lisa 2 ja lisa 4.

Lisa 4 Võlad ja ettemaksud (eurodes)

	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 ettemaksud	34 318	34 318	
	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	3
Muud võlad	3 152	3 152	
Muud viitvõlad	3 152	3 152	
Kokku võlad ja ettemaksud	81 577	81 577	

Lisa 5 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	29 833	19 707
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	7 458	4 926
Kokku tingimuslikud kohustised	37 291	24 633

Seisuga 31.12.2022 oli ettevõtte vaba omakapital 37 291 eurot (2021: 24 633 eurot), mille väljamaksmine dividendidena on võimalik peale osakapitali sissemaks tegemist.

Lisa 6 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	716 518	502 296
Läti	24 000	24 000
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	740 518	526 296
Kokku müügitulu	740 518	526 296
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine jm- juhtimisalane nõustamine	605 938	476 796
Kinnisvara haldusteenus	59 880	49 500
Kinnisvara hindamisteenus	74 700	0
Kokku müügitulu	740 518	526 296

Lisa 7 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Juhtimisteenused ja ärinõustamine	629 987	427 555
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	629 987	427 555

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	17 145	16 646
Ruumide hooldus ja kommunaalkulud	7 201	5 877
Reklaamikulud	1 819	1 483
Sideteenus, IT-kulud	5 970	6 202
Mitmesugused bürookulud	5 185	4 035
Konsultatsioonid, koolitused, sisseostetud teenused	3 780	7 195
Lähetuskulud	11 025	11 059
Väheväärtuslik põhivara	0	3 243
Kokku mitmesugused tegevuskulud	52 125	55 740

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	33 954	27 960
Sotsiaalmaksud	11 391	9 450
Kokku tööjõukulud	45 345	37 410
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	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	54 290	53 858	2
Kokku nõuded ja ettemaksud	54 290	53 858	
Võlad ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	24 449	72 919	
Kokku võlad ja ettemaksud	24 449	72 919	

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	740 518	526 296
Kokku müüdnud	740 518	526 296

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	652 237	448 038
Kokku ostetud	652 237	448 038

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: 31.08.2023

Direct Invest Management OÜ (registrikood: 14042195) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
VITALI KÕLLOMETS	Juhatuse liige	31.08.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	24 633
Aruandeaasta kasum (kahjum)	12 658
Kokku	37 291
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	37 291
Kokku	37 291

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	605938	81.83%	Jah
Kinnisvarabüroode tegevus	68311	74700	10.09%	Ei
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	59880	8.09%	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