

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Direct Invest Group OÜ

registrikood: 11793541

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

postisihthnumber: 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 Muud ärikulud	17
Lisa 17 Seotud osapooled	17
Lisa 18 Konsolideerimata bilanss	19
Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne	20
Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	20
Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	21
Aruande allkirjad	22
Vandeauditori 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 2024 kavatseb osaühing senist tegevust jätkata.

Grupi struktuur seisuga 31.12.2023:

	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:

	2023	2022
Käibe rentaablus: (ärikasum/müügitulu)	42%	79%
Käibe puhasrentaablus: (puhaskasum/müügitulu)	12%	46%
Varade käibekordaja: (müügitulu/ keskmised varad)	0,10	0,10
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja: (käibevara/lühiajalised kohustused)	2,07	1,28
Võlakordaja (kohustised/omakapital)	1,43	1,49
Soliidsuskordaja: (omakapital/kogukapital)	41,20%	40,10%
ROA: (aruandeaasta kasum/keskmised varad)	1,11%	4,48%
ROE: (aruandeaasta kasum/keskmine omakapital)	2,69%	11,16%

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	452 035	746 452	2
Finantsinvesteeringud	3 029 005	1 785 044	3
Nõuded ja ettemaksed	720 829	718 504	4
Kokku käibevarad	4 201 869	3 250 000	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	7 450 176	7 002 883	4
Kinnisvarainvesteeringud	68 174 795	69 564 795	7
Materiaalsed põhivarad	3 527	4 607	
Kokku põhivarad	75 628 498	76 572 285	
Kokku varad	79 830 367	79 822 285	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	1 488 891	1 590 231	8
Võlad ja ettemaksed	536 526	952 164	9
Kokku lühiajalised kohustised	2 025 417	2 542 395	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	34 126 297	35 806 072	8
Võlad ja ettemaksed	10 785 698	9 467 288	9
Kokku pikaajalised kohustised	44 911 995	45 273 360	
Kokku kohustised	46 937 412	47 815 755	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 003 718	28 430 929	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	886 425	3 572 789	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	32 892 955	32 006 530	
Kokku omakapital	32 892 955	32 006 530	
Kokku kohustised ja omakapital	79 830 367	79 822 285	

Konsolideeritud kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	7 628 278	7 704 406	12
Muud äritulud	36 038	1 844 155	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 163 019	-2 538 920	14
Mitmesugused tegevuskulud	-836 611	-866 992	
Tööjõukulud	-29 781	-28 625	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 080	-810	
Muud ärikulud	-1 399 458	-5 431	16
Ärikasum (kahjum)	3 234 367	6 107 783	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	56 960	-433 237	3
Intressitulud	532 984	486 805	
Intressikulud	-3 012 483	-2 594 649	
Muud finantstulud ja -kulud	74 597	6 087	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	886 425	3 572 789	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	886 425	3 572 789	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	886 425	3 572 789	

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	3 234 367	6 107 783	
Korrigeerimised			
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	1 080	810	
Muud korrigeerimised	1 390 000	-1 820 000	7
Kokku korrigeerimised	1 391 080	-1 819 190	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	50 061	34 327	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-33 040	2 269	
Kokku rahavood äritegevusest	4 642 468	4 325 189	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaaalsete ja immateriaalsete põhivarade soetamisel	0	-5 417	
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	0	-7 543 795	
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 437 000	-1 671 800	3
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	250 000	877 800	3
Antud laenud	-245 000	-441 125	
Antud laenude tagasimaksed	237 000	0	
Laekunud intressid	115 902	206 087	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-1 079 098	-8 578 250	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	919 000	7 740 000	
Saadud laenude tagasimaksed	-2 779 023	-1 833 156	
Makstud intressid	-1 997 764	-1 284 792	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-3 857 787	4 622 052	
Kokku rahavood	-294 417	368 991	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	746 452	377 461	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-294 417	368 991	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	452 035	746 452	2

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			886 425	886 425
31.12.2023	2 556	256	32 890 143	32 892 955

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Direct Invest Group OÜ (edaspidi: emaettevõtte) 2023. 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 2023 ja lõppes 31. detsembril 2023.

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 tulemuses 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.

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. Õiglasel väärtusel 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. laenukohustused) 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 õiglasel väärtusel 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 maksimisega 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. 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)

	31.12.2023	31.12.2022
Pangakontod	452 035	746 452
Kokku raha	452 035	746 452

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2021	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
Soetamine	1 406 000	31 000	1 437 000
Müük müügihinnas või lunastamine	-233 000	-17 000	-250 000
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	48 586	8 375	56 961
31.12.2023	2 187 938	841 067	3 029 005
Kajastatud õiglasest väärtuses	2 187 938	841 067	3 029 005

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Nõuded ostjate vastu	486 806	486 806	
Ostjatelt laekumata arved	486 806	486 806	
Laenunõuded	5 038 636		5 038 636
Muud nõuded	2 638 085	226 545	2 411 540
Intressinõuded	2 638 085	226 545	2 411 540
Ettemaksed	7 478	7 478	
Muud makstud ettemaksed	7 478	7 478	
Kokku nõuded ja ettemaksed	8 171 005	720 829	7 450 176

	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

Täiendav informatsioon lisas 5 .

Ettevõtte ei avalikusta oma võõrkapitali intressimäärasid ja tagastamise tähtaegu kuna peab neid ärisaladuseks.

Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	151		
Käibemaks	80 108		77 513
Üksikisiku tulumaks	344		405
Sotsiaalmaks	634		694
Kohustuslik kogumispension	38		42
Töötuskindlustusmaksed	46		50
Intress	3		1
Ettemaksukonto jääk		5	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	81 324	5	78 705

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 määra (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
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	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Muud muutused	31.12.2023
Laeva 2 OÜ	2 556		2 556
Rannarootsi Ärikeskus OÜ	459 025	220 343	679 368
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	2 500		2 500
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 082 003	220 343	2 302 346

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
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
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-1 390 000
31.12.2023	68 174 795

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	5 546 677	5 193 537
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	172 047	138 373

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kaubanduskeskus, mis asub Haapsalus; ärihoone, mis asub aadressil Laeva 2, Tallinn; kaubanduskeskus Jõe Keskus, Tartus; ärihoone aadressil Harjumaa, Harku vald, Tabasalu alevik, Klooga mnt 10b; ärihoone, mis asub aadressil Teaduspargi 8, Tallinn; kinnistud, mis asuvad aadressil Ämma tee 78a, Ämma tee 78b, Ämma tee 80, Iru küla, Jõelähtme vald ja ärihoone, mis asub aadressil Papiniidu 42, Pärnus.

Edasine arvestus toimub õiglase väärtuse meetodil, mille leidmisel kasutatakse diskonteeritud rahavoogude meetodit, võttes arvesse kinnisvarainvesteeringu poolt tegelikku genereeritavat rahavoogu, turu diskontomäära (9%-10%) ning pikaajalist turu vakantsusemäära. Kinnisvarahindaja on oma hinnangus märkinud vara õiglase väärtuse täpsusklassiks +/-10%.

Täiendav informatsioon lisas 12,13,16.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Alusvaluuta
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Pikaajalised laenud					
Pangalaen	23 334 530	1 488 891	21 845 639		EUR
Investeeringislaen 1	1 234 076		1 234 076		EUR
Investeeringislaen 2	11 046 582		11 046 582		EUR
Pikaajalised laenud kokku	35 615 188	1 488 891	34 126 297		
Laenukohustised kokku	35 615 188	1 488 891	34 126 297		

	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		

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Ehitised	60 631 000	62 021 000
Kokku	60 631 000	62 021 000

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)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	374 514	374 514		
Võlad töövõtjatele	3 085	3 085		
Maksuvõlad	81 324	81 324		5
Muud võlad	10 485 588	74 875	10 410 713	
Intressivõlad	10 482 008	71 295	10 410 713	17
Muud viitvõlad	3 580	3 580		
Saadud ettemaksed	2 728	2 728		
Muud saadud ettemaksed	2 728	2 728		
Tagatisraha	374 985		374 985	
Kokku võlad ja ettemaksed	11 322 224	536 526	10 785 698	

	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	17
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	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	26 312 115	25 602 974
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	6 578 029	6 400 744
Kokku tingimuslikud kohustised	32 890 144	32 003 718

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	7 628 278	7 704 406	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	7 628 278	7 704 406	
Kokku müügitulu	7 628 278	7 704 406	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Kinnisvara haldamine ja üürileandmine	5 546 677	5 193 537	7
Kinnisvara üürileandmisega kaasnevad teenused	2 081 601	2 510 869	
Kokku müügitulu	7 628 278	7 704 406	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	1 820 000	7
Trahhid, viivised ja hüvitised	21 178	10 450	
Muud	14 860	13 705	
Kokku muud äritulud	36 038	1 844 155	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2023	2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 939 997	2 268 250
Energia	131 717	164 626
Elektrienergia	131 717	164 626
Kinnistu korrashoid	91 305	106 044
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	2 163 019	2 538 920

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	22 258	21 394
Sotsiaalmaksud	7 523	7 231
Kokku tööjõukulud	29 781	28 625
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 16 Muud ärikulud

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	1 390 000	0	7
Muud	9 458	5 431	
Kokku muud ärikulud	1 399 458	5 431	

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	226 695	174 751	
Kokku nõuded ja ettemaksed	226 695	174 751	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	250 506	192 913	9
Kokku võlad ja ettemaksed	250 506	192 913	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	7 450 176	7 002 883	4
Kokku nõuded ja ettemaksed	7 450 176	7 002 883	
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 000	250 000	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	12 000 658	12 353 449	8
Kokku laenukohustised	12 280 658	12 603 449	
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	10 410 713	9 467 288	9
Kokku võlad ja ettemaksed	10 410 713	9 467 288	

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 ettevõtjad	4 302 052	561 906	0	4 863 958	486 753	
Kokku antud laenud	4 302 052	561 906	0	4 863 958	486 753	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	4 863 958	411 678	237 000	5 038 636	533 228	
Kokku antud laenud	4 863 958	411 678	237 000	5 038 636	533 228	

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	
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	
Kokku laenukohustised	14 565 034	549 457	2 511 042	12 603 449	1 471 321	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	250 000	30 000	0	280 000	0	8
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõttjad	12 353 449	967 909	1 320 700	12 000 658	1 268 023	8;9
Kokku laenukohustised	12 603 449	997 909	1 320 700	12 280 658	1 268 023	

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.

2023.a saadud laenude summast 997 909 eur moodustab 78 909 eur intressivõla arvelt toimunud laenukohustuse suurenemine.

2023.a antud laenude summast 411 678 eur moodustab 166 678 eur intressinõude arvelt toimunud laenukohustuse suurenemine.

Juhatuse liikmetele töötasu ega juhtimistasu ei arvestatud.

Lisa 18 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	32 677	3 658
Finantsinvesteeringud	3 029 005	1 785 044
Nõuded ja ettemaksed	1 562 600	935 207
Kokku käibevarad	4 624 282	2 723 909
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 302 346	2 082 003
Nõuded ja ettemaksed	26 316 080	25 827 083
Kokku põhivarad	28 618 426	27 909 086
Kokku varad	33 242 708	30 632 995
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	9 417	8 485
Kokku lühiajalised kohustised	9 417	8 485
Pikaajalised kohustised		
Laenukohustised	11 046 581	11 237 821
Võlad ja ettemaksed	10 410 713	9 467 288
Kokku pikaajalised kohustised	21 457 294	20 705 109
Kokku kohustised	21 466 711	20 713 594
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556
Kohustuslik reservkapital	256	256
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	9 916 589	8 857 200
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 856 596	1 059 389
Kokku omakapital	11 775 997	9 919 401
Kokku kohustised ja omakapital	33 242 708	30 632 995

Lisa 19 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2023	2022
Mitmesugused tegevuskulud	-6 331	-11 865
Kokku ärikasum (-kahjum)	-6 331	-11 865
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	220 343	45 797
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	56 960	-433 237
Intressitulud	2 592 976	2 546 352
Intressikulud	-1 081 001	-1 093 494
Muud finantstulud ja -kulud	73 649	5 836
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	1 856 596	1 059 389
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 856 596	1 059 389

Lisa 20 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2023	2022
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	-6 331	-11 865
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-2 880	2 820
Kokku rahavood äritegevusest	-9 211	-9 045
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud tütarettevõtjate soetamisel	0	-2 500
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-1 437 000	-1 671 800
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	250 000	877 800
Antud laenud	-60 000	-306 125
Antud laenude tagasimaksed	778 826	92 000
Laekunud intressid	757 804	661 000
Muud laekumised investeerimistegevusest	73 604	11 794
Kokku rahavood investeerimistegevusest	363 234	-337 831
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	909 000	240 000
Saadud laenude tagasimaksed	-1 105 700	-50 000
Makstud intressid	-128 304	-10 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-325 004	180 000
Kokku rahavood	29 019	-166 876
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 658	170 534
Raha ja raha ekvivalentide muutus	29 019	-166 876
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	32 677	3 658

Lisa 21 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne (eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2021	2 556	256	8 857 200	8 860 012
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			1 856 596	1 856 596
31.12.2023	2 556	256	11 773 185	11 775 997
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus				-2 302 346
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil				23 419 304
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2023				32 892 955

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 01.07.2024

Direct Invest Group OÜ (registrikood: 11793541) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

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

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

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 2023 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 olulistes osades õiglaselt grupi konsolideeritud finantsseisundit seisuga 31. detsember 2023 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 alusprintsibi 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
1. juuli 2024

Audiitorite digitaalallkirjad

Direct Invest Group OÜ (registrikood: 11793541) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JANNO GREENBAUM	Vandeaudiitor	01.07.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 003 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	886 425
Kokku	32 890 143
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 890 143
Kokku	32 890 143

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	32 003 718
Aruandeaasta kasum (kahjum)	886 425
Kokku	32 890 143
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	32 890 143
Kokku	32 890 143

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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