

Bi & Di Kinnisvara OÜ majandusaasta aruanne

Aruandeaasta algus:	01.01.2006
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2006
Äriregistri number:	10223557
Aadress:	Kohtu 2-28, 10130 Tallinn
Telefon:	6 46 11 90
Faks:	6 46 11 92
Elektronpost:	christi.villand@bi-and-di.ee
Põhitegevusala:	Kinnisvaraprojektide arendamine
Tegevjuht:	Davide Marco Bizzi
Audiitorkontroll:	Enn Pikker
Lisatud dokumendid:	1. Kasumi jaotamise ettepanek 2. Audiitori järeldusotsus 3. Osanike nimekiri

SISUKORD

	lk
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	3
JUHATUSE TEGEVUSARUANNE	4
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
BILANSS	5
KASUMIARUANNE	6
RAHAVOOGUDE ARUANNE	7
OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	8
LISAD RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	
Lisä 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	9
Lisä 2 Raha	11
Lisä 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisä 4 Laenukohustused	11
Lisä 5 Võlad ja ettemaksed	11
Lisä 6 Maksuvõlad	12
Lisä 7 Müügitulu	12
Lisä 8 Finantstulud- ja kulud	12
Lisä 9 Bilansipäevajärgsed sündmused	12
JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD	13
2006 AASTA MAJANDUSAASTA ARUANDELE	
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	
OSANIKE NIMEKIRI	
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	

JUHATUSE DEKLARATSIOON

Bi & Di Kinnisvara OÜ juhatus deklareerib oma vastustust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- * Bi & Di Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestus-
põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- * Bi & Di Kinnisvara OÜ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt
Bi & Di Kinnisvara OÜ finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- * kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani
on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- * Bi & Di Kinnisvara OÜ on jätkuvalt tegutsev.

Davide Bizzi
juhatuse liige

Tallinn 07.06.2007

TEGEVUSARUANNE

Bi & Di Kinnisvara OÜ alustas tegevust 1997 aastal. Põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Bi & Di Kinnisvara OÜ omanduses on kinnistu asukohaga Suur- Karja 1, Tallinn.

2007 aastal lõpetatakse hoone renoveerimine ja sõlmitakse viimased rendilepingud.

24.03.2006 ühines Bi & Di Kinnisvara OÜ (endise nimega Lavista Grupp OÜ) Viruäri OÜ-ga.

Ettevõttel on mittepalgaline kolmeliikmeline juhatus. Koosseisulised töötajad puuduvad.

BILANSS

kroonides, seisuga 31. detsember 2006

	2006. a	2005. a	Lisad
Raha	910 447	480 837	Lisa 2
Nõuded ja ettemaksed	44 410 594	3 722 239	Lisa 3
Käibevara kokku	45 321 041	4 203 076	
Kinnisvarainvesteeringud	97 844 191	61 818 334	
Põhivara kokku	97 844 191	61 818 334	
VARAD KOKKU	143 165 232	66 021 410	
Ostjate ettemaksed	33 447	0	
Võlad hankijatele	61 460 491	1 463 789	Lisa 5
Maksuvõlad	-10 386		
Lühiajalised kohustused kokku	61 483 552	1 463 789	
Pikaajalised laenukohustused	55 760 064	57 686 869	Lisa 4
Pikaajalised kohustused kokku	55 760 064	57 686 869	
KOHUSTUSED KOKKU	117 243 616	59 150 658	
Osakapital	10 000 000	10 000 000	
Eemiste aastate jaotamata kasum	-3 129 248	-1 958 107	
Aruandeaasta kasum	19 050 864	-1 171 141	
Omakapital kokku	25 921 616	6 870 752	
KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU	143 165 232	66 021 410	

KASUMIARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2006. a	2005. a	Lisad
Müügitulu	3 289 594	58 880	Lisa 7
Müügitulu, km vaba	70 877	4 271 191	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 190 604	-643 965	
Mitmesugused tegevuskulud	-441 062	-273 829	
Muud ärikulud	-267 650	-160 281	
Ärikasum [-kahjum]	1 390 279	-1 019 195	
Finantstulud ja -kulud	-886 056	-151 946	Lisa 8
Finantstulu tütarettevõttega ühinemisest	18 546 641		
Kasum [kahjum] enne maksustamist	19 050 864	-1 171 141	
Tulumaks			
Puhaskasum [-kahjum]	19 050 864	-1 171 141	

RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2006. a.	2005. a.
Ärikasum	1 390 279	-1 019 195
Kasum/kahjum põhivara müügist		-15 512 429
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-40 688 355	-2 925 554
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muu	60 019 763	1 114 899
Rahavood äritegevusest kokku	20 721 687	-18 342 279
Põhivara soetus	-36 025 857	
Tütar- ja sidusettevõtete soetus	18 546 641	
Muud finantstulud	13 378	
Saadud intressid	97 363	
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-17 368 475	0
Saadud laenud	-1 926 805	8 614 212
Makstud intressid	-996 797	-151 946
Aktsiate emiteerimine		9 960 000
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-2 923 602	18 422 266
Rahavood kokku	429 610	79 987
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	480 837	400 850
Raha ja raha ekvivalentide muutus	429 610	79 987
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	910 447	480 837

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	<u>31.12.2005</u>	<u>31.12.2004</u>
Osakapital	10 000 000	40 000
Eelmiste aastate jaotamata kasum	-1 958 107	-1 546 301
Aruandeaasta kasum	-1 171 141	-411 806
Omakapital kokku	<u>6 870 752</u>	<u>-1 918 107</u>
	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2005</u>
Osakapital	10 000 000	10 000 000
Eelmiste aastate kasum	-3 129 248	-1 958 107
Aruandeaasta kasum	19 050 864	-1 171 141
Omakapital kokku	<u>25 921 616</u>	<u>6 870 752</u>

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused**Lisa 1****Raha ja raha ekvivalendid**

olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning rahaturufondi osakuid. Arvelduskrediiti kajastatakse bilansis lühiajaliste laenukohustuste koosseisus

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad Individaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid [Kõiki muid nõudeid kajastatakse järjepidevalt nõude arvelevõtmisest kuni selle realiseerimiseni õiglasest väärtusest. Nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kas kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes / omakapitalis finantsvarade ümberhindluse reservis. Kauplemiseesmärgil soetatud nõuete õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.]

Kinnisvarainvesteeringud

omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglasest väärtusest [soetusmaksumuses miinus akumulieeritud kulum ja allahindlused väärtuse langusest] ...

Õiglase väärtuse meetodil kajastades: Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.]

Kinnisvarainvesteeringuobjekte, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on kajastatud soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.]

Soetusmaksumuse meetodil kajastades soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarseid meetodeid. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeas. Juhul kui kinnisvarainvesteeringu objekt koosneb üksteisest eristatavatest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena ning määratakse ka vastavalt nende kasulikule elueale eraldi amortisatsiooninormid. Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele rakendatav amortisatsiooni-määrade Hilisemad kulutused on lisatud kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärselt mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) on kajastatud aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.]

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korregeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglasest väärtuses). Lühiajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korregeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõttel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud

Ettevõtte tulumaks

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksumääraga 23/77 (kuni 31. detsember 2005 kehtis maksumäär 24/76, ning kuni 31.12.2004 maksumäär 26/74) 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.

Kõik lisad on koostatud eesti kroonides**Raha****Lisa 2**

	2006. a.	2005. a.
Raha arvelduskontodel	888 882	480 357
Raha kassas	21 565	480
kokku:	910 447	480 837

Nõuded ja ettemaksud**Lisa 3**

	2006. a.	2005. a.
Nõuded ostjate vastu	1 195 701	69 478
Muud lühiajalised nõuded	36 919 599	
Maksude ettemaksed	6 043 941	3 555 281
Ettemaksed teenuste eest	251 353	97 480
kokku:	44 410 594	3 722 239

Laenukohustused**Lisa 4**

kroonides, seisuga 31. detsember

2006.a.	Lühiajaline osa	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku kohustus
Pikaajalised laenud		55 760 064		55 760 064
Laenukohustus kokku:	0	55760064	0	55760064

2005.a.	Lühiajaline osa	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku kohustus
Pikaajalised pangalaenud		57 686 869		57 686 869
Laenukohustus kokku:	0	57686869	0	57686869

Võlad ja ettemaksed**Lisa 5**

kroonides, seisuga 31. detsember

	2006.a.	2005.a.
Võlad tarnijatele	61 460 491	1 463 789
Võlad ja ettemaksed kokku:		1463789

Maksuvõlad ja ettemaksud**Lisa 6**

Maksuvõlad jagunevad maksuliikide lõikes järgmiselt:

	2006		2005	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	6 043 941		3551679	
	6 043 941	0	3551679	0

Müügitulu**Lisa 7**

kroonides, aasta kohta

Bi & Di Kinnisvara OÜ müügitulu jaguneb järgmiselt.

Geograafilised piirkonnad

	2006. a.	2005. a.
Eesti	3 289 594	58 880
kokku:	3 289 594	58 880

Tegevusalad

	2005. a.	2005. a.
Renditulu	3 289 594	58 880
kokku:	3 289 594	58 880

Finantstulud ja -kulud**Lisa 8**

kroonides, aasta kohta

	2006.a.	2005.a.
Finantstulu tütarettevõtte omandamisest	18 546 641	
Intressitulu	97 363	
Intressikulu	-996 797	-151 946
Muud finantstulud	13 378	
Finantstulud ja -kulud kokku:	17 660 585	-151946

Bilansipäevajärgsed sündmused**Lisa 9**

Bilansipäeva järgselt ei ole toimunud midagi olulist, mis mõjutaks käesoleva aastaaruande õigsust.

**JUHATUSE JA NÕUKOGU LIIKMETE ALLKIRJAD
2005 MAJANDUSAASTA ARUANDELE**

Käesolevaga kinnitame Bi&Di Kinnisvara OÜ majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsus

Juhatus:	Nimi:	Kuupäev:	Allkiri:
-----------------	--------------	-----------------	-----------------

Juhatuses liige	Davide Bizzi	07.06.2006	
-----------------	--------------	------------	--

Juhatuses liige	Christi Villand	07.06.2006	
-----------------	-----------------	------------	--

Nõukogu:

Nõukogu liige	Aldo Kaljurand	07.06.2006	
---------------	----------------	------------	--

Nõukogu liige	Urmas Laur	07.06.2006	
---------------	------------	------------	--

Nõukogu liige	Paolo Dini	07.06.2006	
---------------	------------	------------	--

Kasumi jaotamise ettepanek.

OÜ Bi & Di Kinnisvara 2006.aasta kasum oli 19050864 krooni.

Juhatus teeb ettepaneku suunata majandusaasta kasum eelmiste aastate tulemisse.

Osanike nimekiri

Osaniku nimi	Aadress	Reg. nr.	Nimiväärtus
Bi & Di International BV	Weteringschans 26, 1017 S Amsterdam, Holland	34 172 031	10 000 000

Audiitori järelatusotsus
osaühingu Bi & Di Kinnisvara osanikele

Olen kontrollinud OÜ Bi & Di Kinnisvara 31.12.2006.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2006, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 5 kuni 12, on minu poolt identifitseeritud.

Juhatuse kohustuseks on raamatupidamise aastaaruande koostamine ning õige ja õiglane esitamine kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega. Minu ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Sooritasin auditi kooskõlas Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit planeeritaks ja sooritataks viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega otsustada, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu ja ebatäpsusi. Auditi käigus olen väljavõtteliselt kontrollinud tõendusmaterjale, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Minu audit hõlmas ka raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtete ja juhtkonnapoolsete raamatupidamislike hinnangute kriitilist analüüsi ning seisukohavõttu raamatupidamise aastaaruande esituslaadi kohta tervikuna. Arvan, et minu audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Minu arvates kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt osaühingu Bi & Di Kinnisvara finantsseisundit seisuga 31. detsember 2006 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid ning on kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinnas, 28.06.2007

Enn Pikker
vannutatud audiitor
kutsetunnistus nr. 153

Majandusaasta aruande allkirjad

Bi & Di Kinnisvara OÜ (registrikood: 10223557) 01.01.2006 - 31.12.2006 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Enn Pikker (asutaja)	Kinnitanud	29.06.2007
Christi Villand (juhatuse liige)	Kinnitanud	29.06.2007