

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2017

aruandeaasta lõpp: 31.12.2017

ärinimi: OÜ Diest EST

registrikood: 10495793

tänav a nimi, Toom-Kooli tn 2-2
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthnumber: 10130

telefon: +372 5227133

e-posti aadress: karin.markson@gmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	5
Konsolideeritud bilanss	5
Konsolideeritud kasumiaruanne	6
Konsolideeritud rahavoogude aruanne	7
Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	12
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Kasutusrent	13
Lisa 8 Laenukohustised	14
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 11 Osakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	17
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Lisa 20 Konsolideerimata bilanss	18
Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne	19
Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne	19
Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	20
Aruande allkirjad	21
Vandeaudiitori aruanne	22

Tegevusaruanne

Diest Est OÜ alustas oma tegevust 1998. aastal. Põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus.

Diest Est OÜ omanduses on Tallinnas kinnistu asukohaga Soo tn. 4, äripinnad asukohaga Lossi plats 3/Toom-Kooli 2 ning Viru tn 1. 2017 aastal hoiti oma positsiooni kinnisvaraturul.

2018 aastal planeeritakse jätkata olemasoleva kinnisvara välja rentimist ja haldamist.

Ettevõtte on mittepalgaline üheliikmeline juhatuse ning üks osalise tööajaga töötaja.

Diest Est OÜ ja 100% tütarettevõtte 2017 bilansi- ja müügitulud ning 31.12.2017 seisuga osalise tööajaga töötajate arv oli järgmine:

Ettevõtte nimi	Bilansimaht	Käive	Töötajate arv
Diest Est OÜ	10 682 201	207 662	1
Scheli Kinnisvara OÜ	7 507 575	620 845	0

Diest Est OÜ peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:

	2017	2016
Müügitulu	207 662	198 997
Tulu kasv	4,35%	3,43%
Puhaskasum	131 586	353 430
Puhasrentaablus	63,37%	177,61%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,47	0,43
ROA	1,23%	3,35%
ROE	2,96%	8,19%

Konsolideerimisgrupi peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:

	2017	2016
Müügitulu	828 507	839 043
Tulu kasv	-1,26%	-4,64%
Puhaskasum	-306 685	712 783
Puhasrentaablus	-37,02%	84,95%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,49	0,43
ROA	-2,25%	5,10%
ROE	-4,19%	9,35%

Finantsnäitajate ja -suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2017-müügitulu2016)/müügitulu 2016 * 100

puhasrentaablus (%) = puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	540 744	447 015	
Finantsinvesteeringud	2 545 953	2 265 795	2
Nõuded ja ettemaksed	49 444	28 099	3
Kokku käibevarad	3 136 141	2 740 909	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	10 508 000	11 210 000	6,7
Kokku põhivarad	10 508 000	11 210 000	
Kokku varad	13 644 141	13 950 909	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 209 070	6 209 433	8
Võlad ja ettemaksed	116 461	116 181	9
Kokku lühiajalised kohustised	6 325 531	6 325 614	
Kokku kohustised	6 325 531	6 325 614	
Omakapital			
Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565	11
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 597 174	6 884 391	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-306 685	712 783	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 318 610	7 625 295	
Kokku omakapital	7 318 610	7 625 295	
Kokku kohustised ja omakapital	13 644 141	13 950 909	

Initialed for identification purposes only

Date 6.06.18 Signature 
DNW Audit Ltd.

Konsolideeritud kasumiaruanne
(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	828 507	839 043	12
Muud äritulud	97 962	65 066	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-210 342	-175 174	14
Mitmesugused tegevuskulud	-78 243	-56 265	15
Tööjõukulud	-3 298	-3 293	16
Muud ärikulud	-766 000	-23 882	17
Ärikasum (kahjum)	-131 414	645 495	
Intressitulud	34 911	29 918	
Muud finantstulud ja -kulud	-210 182	37 370	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-306 685	712 783	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-306 685	712 783	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	-306 685	712 783	

Initialed for identification purposes only
Date 6.06.18 Signature 
DNW Audit Ltd.

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	-131 414	645 495	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	702 023	-48 997	
Kokku korrigeerimised	702 023	-48 997	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-21 345	-3 739	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	280	15 651	
Kokku rahavood äritegevusest	549 544	608 410	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-976 758	-817 048	2
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	488 821	282 087	2
Laekunud intressid	34 890	29 918	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-453 047	-505 043	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-364	0	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-364	0	8
Kokku rahavood	96 133	103 367	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	447 015	336 607	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	96 133	103 367	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 404	7 041	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	540 744	447 015	

Initialed for identification purposes only
 Date 6.06.18 Signature 
 DNW Audit Ltd.

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2015	25 565	2 556	6 884 391	6 912 512
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	712 783	712 783
31.12.2016	25 565	2 556	7 597 174	7 625 295
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	-306 685	-306 685
31.12.2017	25 565	2 556	7 290 489	7 318 610

Vaata lisa 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Diest Est OÜ 2017 konsolideeritud aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti finantsaruandluse standardile, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Diest Est kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ja kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavaid väärtpabereid. Muude pikaajaliste aktsiate ja väärtpaberitena on kajastatud kauplemiseesmärgil soetatud väärtpabereid, mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaaliinstrumentidesse on bilansis hinnatud õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse määramisel on olnud aluseks väärtpaberite turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real „Finantstulud- ja kulud“.

Väärtpaberid, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, on kajastatud soetusmaksumuses.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtted konsolideeritakse rida-realt. Emaettevõtja konsolideerimata aruandes kajastatakse tütar-ettevõtte soetusmaksumuses.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Sidusettevõtteid kajastatakse emaettevõtte konsolideerimata aruannetes soetusmaksumuses ja konsolideeritud aruandes kapitaliosaluse meetodil.

Tütar- ja sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil. Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Kapitaliosaluse meetodi kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis (nii muutused investeeringuobjekti kasumis/kahjumis kui muudel omakapitali kirjetel), omandamisel tekkinud firmaväärtuse võimalike allahindlustega ning omandamisel tekkinud negatiivse firmaväärtuse tuluna kajastamisega.

Omavahelistes tehingutes tekkinud realiseerumata kasumid elimineeritakse vastavalt ettevõtja osaluse suurusele. Realiseerimata kahjumid elimineeritakse samuti, välja arvatud juhul, kui kahjumi põhjuseks on vara väärtuse langus.

Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava investeeringuobjekti kahjumis on võrdne või ületab investeeringuobjekti bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt. Juhul kui ettevõtte on garanteerinud või kohustatud rahuldama investeeringuobjekti kohustusi, kajastatakse bilansis nii vastavat kohustust kui kapitaliosaluse meetodi kahjumit.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a nõudeid teiste kontserni ettevõtjate ja sidusettevõtjate vastu.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse tagasimakse allahindlustega.

Kinnisvarainvesteeringud

Initialed for identification purposes only

Date 6.06.18 Signature 
DNW Audit Ltd.

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses.

Kinnisvarainvesteeringuid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil. Õiglase väärtuse määramisel kasutati sõltumatu eksperti hinnangut.

Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses.

Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna õiglases väärtuses.

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Finantskohustusi kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheist 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 tingimuste rikkumise tõttu.

Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse need algselt arvele maksmisele kuuluva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel kohustuselt intressikulu, kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Tulud

Tulu renditeenuse osutamisest kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt. Teenuse osutamisega

kaasnevad kulud kajastatakse samas perioodis teenuse osutamisest saadud tuluga, lähtudes tulude kulude vastavuse printsiibist.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 20/80 väljamakstavalt netosummalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal

need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval.

Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Osapool on seotud juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukordadele.

Diest Est OÜ käsitleb seotud osapooltena:

1. Tütar- ja sidusettevõtted
2. Omanikke ja nendega seotud ettevõtteid
3. Tegev- ja kõrgemat juhtkonda ja nendega seotud ettevõtteid

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2015	1 700 506	1 700 506
Soetamine	817 048	817 048
Müük müügihinnas või lunastamine	-282 087	-282 087
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	30 328	30 328
31.12.2016	2 265 795	2 265 795
Soetamine	976 758	976 758
Müük müügihinnas või lunastamine	-488 821	-488 821
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-207 779	-207 779
31.12.2017	2 545 953	2 545 953

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	45 730	45 730	
Ostjatelt laekumata arved	45 730	45 730	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	515	515	4
Ettemaksed	3 199	3 199	
Muud makstud ettemaksed	3 199	3 199	
Kokku nõuded ja ettemaksed	49 444	49 444	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	24 964	24 964	
Ostjatelt laekumata arved	24 964	24 964	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31	4
Ettemaksed	3 104	3 104	
Tulevaste perioodide kulud	3 104	3 104	
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 099	28 099	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2017		31.12.2016	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	515	7 182	31	8 362
Üksikisiku tulumaks		60		60
Sotsiaalmaks		234		181
Kohustuslik kogumispension		9		8
Töötuskindlustusmaksed		8		8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	515	7 493	31	8 619

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2016	31.12.2017
10223557	Scheli Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2016	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2017
Scheli Kinnisvara OÜ	5 023 966	-438 270	4 585 696
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 023 966	-438 270	4 585 696

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2015	11 161 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	49 000
31.12.2016	11 210 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-702 000
31.12.2017	10 508 000

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	677 388	678 674
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-210 342	-175 174

Kahjum õiglase väärtuse muutusest summas 702 000 eurot kajastab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenevat kasumit 64 000 eurot (vaata lisa 13) ja kahjumit 766 000 eurot (vaata lisa 17) seisuga 31.12.2017.

Kasum õiglase väärtuse muutusest summas 49 000 eurot kajastab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenevat kasumit 65 000 eurot (vaata lisa 13) ja kahjumit 16 000 eurot (vaata lisa 17) seisuga 31.12.2016.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2017	2016	Lisa nr
Kasutusrenditulu	677 388	678 674	6,12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
12 kuu jooksul	514 381	536 960	
1-5 aasta jooksul	1 691 517	1 329 249	
Üle 5 aasta	510 245	0	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	10 508 000	11 210 000	6
Kokku	10 508 000	11 210 000	6

Initialed for identification purposes only

Date 6.06.18 Signature 
DNW Audit Ltd.

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	6 209 070	6 209 070			0%	EUR	19
Lühiajalised laenud kokku	6 209 070	6 209 070					
Laenukohustised kokku	6 209 070	6 209 070					

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Omanikulaen	6 209 433	6 209 433			0%	EUR	19
Lühiajalised laenud kokku	6 209 433	6 209 433					
Laenukohustised kokku	6 209 433	6 209 433					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	44 624	44 624	
Võlad töövõtjatele	120	120	
Maksuvõlad	7 493	7 493	4
Ostjate ettemaksed	64 224	64 224	
Kokku võlad ja ettemaksed	116 461	116 461	

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	28 655	28 655	
Võlad töövõtjatele	120	120	
Maksuvõlad	8 619	8 619	4
Ostjate ettemaksed	78 787	78 787	
Kokku võlad ja ettemaksed	116 181	116 181	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	5 832 391	6 077 739
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 458 098	1 519 435
Kokku tingimuslikud kohustised	7 290 489	7 597 174

Lisa 11 Osakapital (eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Osa nimiväärtus seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2017 on 25 565 eurot.

Lisa 12 Müügitulu (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	828 507	839 043	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	828 507	839 043	
Kokku müügitulu	828 507	839 043	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
renditulu	677 388	678 674	6,7
haldustulu	151 119	160 369	
Kokku müügitulu	828 507	839 043	

Lisa 13 Muud äritulud (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	33 962	0	
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	64 000	65 000	6
Muud	0	66	
Kokku muud äritulud	97 962	65 066	

Initialed for identification purposes only

Date 6.06.18 Signature 
DNW Audit Ltd.

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Energia	59 383	63 725	
Elektrienergia	40 184	42 101	
Soojusenergia	19 199	21 624	
Vesi	12 194	16 193	
Haldusteenus	21 632	22 407	
Maamaks	19 691	19 691	
Valve, valveseadmete hooldus	3 091	3 573	
Prügivedu	2 986	2 540	
Muud	91 365	47 045	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	210 342	175 174	6

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2017	2016
Raamatupidamisteenus	17 496	17 523
Konsultatsioonid	22 626	16 071
Juriidilised teenused	20 029	10 595
Kindlustuskulud	4 412	4 470
Muud	13 680	7 606
Kokku mitmesugused tegevuskulud	78 243	56 265

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	1 854	1 887
Sotsiaalmaksud	1 444	1 406
Kokku tööjõukulud	3 298	3 293

Seisuga 31.12.2017 osalise tööajaga töötajate arv oli 1.

Initialed for identification purposes only

Date 6.06.18 Signature [Signature]
DNW Audit Ltd.

Lisa 17 Muud ärikulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	766 000	16 000	6
Muud	0	7 882	
Kokku muud ärikulud	766 000	23 882	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 403	7 041	
Kasum väärtpaberite ümberhindlusest	0	35 387	2
Kahjum väärtpaberite ümberhindlusest	-207 779	-5 058	2
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-210 182	37 370	

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 209 070	6 209 433

Ostud ja müügid

	2017	2016
	Müügid	Müügid
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	36 000	36 000

Initialed for identification purposes only

Date 6.06.18 Signature
DNW Audit Ltd.

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Varad		
Käibevarad		
Raha	368 647	414 347
Finantsinvesteeringud	2 545 953	2 265 795
Nõuded ja ettemaksed	13 969	8 127
Kokku käibevarad	2 928 569	2 688 269
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 712 203	1 712 203
Nõuded ja ettemaksed	2 833 429	3 005 921
Kinnisvarainvesteeringud	3 208 000	3 144 000
Kokku põhivarad	7 753 632	7 862 124
Kokku varad	10 682 201	10 550 393
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	6 209 070	6 209 433
Võlad ja ettemaksed	28 011	27 426
Kokku lühiajalised kohustised	6 237 081	6 236 859
Kokku kohustised	6 237 081	6 236 859
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	4 285 413	3 931 983
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 586	353 430
Kokku omakapital	4 445 120	4 313 534
Kokku kohustised ja omakapital	10 682 201	10 550 393

Initialed for identification purposes only

Date 6.06.18 Signature 
DNW Audit Ltd.

Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2017	2016
Müügitulu	207 662	198 997
Muud äritulud	97 962	29 066
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-82 522	-59 495
Mitmesugused tegevuskulud	-51 632	-32 557
Tööjõukulud	-3 298	-3 293
Muud ärikulud	0	-23 882
Kokku ärikasum (-kahjum)	168 172	108 836
Intressitulud	173 596	205 044
Muud finantstulud ja -kulud	-210 182	39 550
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	131 586	353 430
Aruandeaasta kasum (kahjum)	131 586	353 430

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2017	2016
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	168 172	108 836
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-64 003	-12 999
Kokku korrigeerimised	-64 003	-12 999
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-5 838	-1 383
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	586	-1 489
Kokku rahavood äritegevusest	98 917	92 965
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-976 758	-366 902
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	488 821	282 087
Antud laenude tagasimaksed	125 000	72 008
Laekunud intressid	221 088	238 846
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-141 849	226 039
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-364	0
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-364	0
Kokku rahavood	-43 296	319 004
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	414 347	89 514
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-43 296	319 004
Valuutakursside muutuste mõju	-2 404	5 829
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	368 647	414 347

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

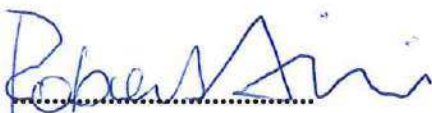
(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2015	25 565	2 556	3 931 983	3 960 104
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	353 430	353 430
31.12.2016	25 565	2 556	4 285 413	4 313 534
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0		-1 712 203	-1 712 203
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	5 023 966	5 023 966
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2016	25 565	2 556	7 597 176	7 625 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	131 586	131 586
31.12.2017	25 565	2 556	4 416 999	4 445 120
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste bilansiline väärtus	0	0	-1 712 203	-1 712 203
Valitseva ja olulise mõju all olevate osaluste väärtus arvestatuna kapitaliosaluse meetodil	0	0	4 585 693	4 585 693
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2017	25 565	2 556	7 290 489	7 318 610

Diest Est OÜ
Reg kood 10495793
Toom-Kooli 2-2, 10130 Tallinn, Estonia
Tel +372 52 27 133

Juhatuse liikmete allkirjad 2017 majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Diest Est OÜ OÜ 2017.a. majandusaasta aruandes
esitatud andmete õigsust.



Roberta Dini
Juhatuse liige

30.05.2018.a

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Diest EST OÜ osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud Diest EST OÜ ja tema tütarettevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2017 ja konsolideeritud kasumiaruannet, konsolideeritud rahavoogude aruannet ning 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 2017 ja sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ning konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). 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) (eetikakoodeks (EE)), ja oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt eetikakoodeksi (EE) nõuetele. Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, annab piisava ja asjakohase aluse 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 oluliselt lahkneb konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud.

Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

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.

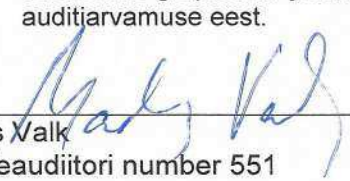
Konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama grupi suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas grupi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeauditiitori kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditiitori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) 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 raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvaheliste auditeerimise standarditele (Eesti) 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, mis on aluseks meie arvamusel. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, 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 vandeauditiitori aruandes tähelepanu konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeauditiitori 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.


Madis Valk

Vandeauditiitori number 551

DNW Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 284

Jõe 2B, 10151 Tallinn

6. juuni 2018

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	7 597 174
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-306 685
Kokku	7 290 489
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	7 318 610
Kokku	7 318 610

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	207662	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6461190
Faks	+372 6461192
Mobiiltelefon	+372 5227133
E-posti aadress	karin.markson@gmail.com