

KONSOLIDEERITUD MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2016

aruandeaasta lõpp: 31.12.2016

ärinimi: OÜ Diest EST

registrikood: 10495793

tänavanimi: Toom-Kooli tn 2-2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 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	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Muud ärikulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
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. 2016 aastal hoiti oma positsiooni kinnisvaraturul.

2017 aastal planeeritakse jätkata olemasoleva kinnisvara välja rentimist ja haldamist.

Ettevõtte on mittepalgaline üheliikmeline juhatuse ning üks töötaja.

Diest Est OÜ ja 100% tütarettevõtte 2016 bilansi- ja müügitulud ning 31.12.2016 seisuga osalise tööajaga töötajate arv oli järgmine:

Ettevõtte nimi	Bilansimaht	Käive	Töötajate arv
Diest Est OÜ	10 550 393	198 997	1
Scheli Kinnisvara OÜ	8 118 643	640 046	0

Diest Est OÜ peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:

	2016	2015
Müügitulu	198 997	192 406
Tulu kasv	3,43%	-3,97%
Puhaskasum	353 430	365 456
Puhasrentaablus	177,61%	189,94%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,43	0,16
ROA	3,35%	3,58%
ROE	8,19%	9,23%

Konsolideerimisgrupi peamised finantsnäitajad ja -suhtarvud:

	2016	2015
Müügitulu	839 043	879 885
Tulu kasv	-4,64%	6,44%
Puhaskasum	712 783	762 175
Puhasrentaablus	84,95%	86,62%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,43	0,33
ROA	5,10%	5,76%
ROE	9,35%	11,03%

Finantsnäitajate ja -suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

Tulu kasv (%) = (müügitulu 2016-müügitulu2015)/müügitulu 2015 * 100

puhasrentaablus (%)=puhaskasum/müügitulu * 100

Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevära/lühiajalised kohustused

ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

Raamatupidamise aastaaruanne

Konsolideeritud bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	447 015	336 607	
Finantsinvesteeringud	2 265 795	1 700 506	2
Nõuded ja ettemaksed	28 099	24 361	3
Kokku käibevarad	2 740 909	2 061 474	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	11 210 000	11 161 000	6
Kokku põhivarad	11 210 000	11 161 000	
Kokku varad	13 950 909	13 222 474	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	6 209 433	6 209 433	8
Võlad ja ettemaksed	116 181	100 529	9
Kokku lühiajalised kohustised	6 325 614	6 309 962	
Kokku kohustised	6 325 614	6 309 962	
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)	6 884 391	6 122 216	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	712 783	762 175	
Kokku emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital	7 625 295	6 912 512	
Kokku omakapital	7 625 295	6 912 512	
Kokku kohustised ja omakapital	13 950 909	13 222 474	

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature ML
Donoway Eesti


Konsolideeritud kasumiaruanne
(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	839 043	879 885	12
Muud äritulud	65 066	37 130	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-175 174	-157 644	14
Mitmesugused tegevuskulud	-56 265	-45 832	15
Tööjõukulud	-3 293	-3 293	16
Muud ärikulud	-23 882	-37 931	17
Ärikasum (kahjum)	645 495	672 315	
Muud finantstulud ja -kulud	67 288	89 860	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	712 783	762 175	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	712 783	762 175	
Emaettevõtja aktsionäri/osaniku osa kasumist (kahjumist)	712 783	762 175	

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature AM
Donoway Eesti

Konsolideeritud rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	645 495	672 315	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	-48 997	-7 002	
Kokku korrigeerimised	-48 997	-7 002	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-3 739	1 796	
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	15 651	-2 607	
Kokku rahavood äritegevusest	608 410	664 502	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-817 048	-880 714	2
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	282 087	0	2
Laekunud intressid	29 918	18 288	18
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-505 043	-862 426	
Kokku rahavood	103 367	-197 924	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	336 607	539 806	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	103 367	-197 924	
Valuutakursside muutuste mõju	7 041	-5 275	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	447 015	336 607	

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature HL
Donoway Eesli

Konsolideeritud omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Emaettevõtja aktsionäridele või osanikele kuuluv omakapital			Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2014	25 565	2 556	6 122 216	6 150 337
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	762 175	762 175
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

Vaata lisa 11.

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature AAU
Donoway Eesti

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Diest Est OÜ 2016 konsolideeritud aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava 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 omakapitaliinstrumentidesse 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% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat. Tütarettevõtteid konsolideeritakse rida-realt. Emaettevõtja konsolideerimata aruandes kajastatakse tütarettevõtteid 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 29.05.17 Signature 
Donway Eesti

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 eksperdi hinnangut. Õiglase väärtuse meetodi rakendamisel kajastatakse kinnisvarainvesteeringu objekte igal bilansipäeval nende õiglases väärtuses. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid/kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatel kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Rendid

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis kinnisvarainvesteeringuna õiglases väärtuses. Kasutusrendimaksud kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustised

Kõik finantskohustised (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühiajalised 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 kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või ettevõtte 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 netosummal.

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 edasiükkunud 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

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature MU
Donoway Eesti



10

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Võlakirjad	Kokku
31.12.2014	742 943	742 943
Soetamine	880 714	880 714
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	76 849	76 849
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

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	24 964	24 964
Ostjatelt laekumata arved	24 964	24 964
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	31	31
Ettemaksed	3 104	3 104
Tulevaste perioodide kulud	3 104	3 104
Kokku nõuded ja ettemaksed	28 099	28 099
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	21 176	21 176
Ostjatelt laekumata arved	21 176	21 176
Ettemaksed	3 185	3 185
Tulevaste perioodide kulud	3 185	3 185
Kokku nõuded ja ettemaksed	24 361	24 361

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature MD
Donoway Eesli

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	31	8 362	9 031
Üksikisiku tulumaks		60	60
Sotsiaalmaks		181	181
Kohustuslik kogumispension		8	8
Töötuskindlustusmaksed		8	8
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	31	8 619	9 288

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2015	31.12.2016
10223557	Scheli Kinnisvara OÜ	Eesti	Kinnisvaraarendus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2015	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2016	
Scheli Kinnisvara OÜ	4 664 613	359 353	5 023 966	
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	4 664 613	359 353	5 023 966	

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2014	11 154 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	7 000
31.12.2015	11 161 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	49 000
31.12.2016	11 210 000

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	678 674	727 241
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-175 174	-157 644

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.

Kasum õiglase väärtuse muutusest summas 7 000 eurot kajastab kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest tulenevat kasumit 37 000 eurot (vaata lisa 13) ja kahjumit 30 000 eurot (vaata lisa 17) seisuga 31.12.2015.

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2016	2015	Lisa nr
Kasutusrenditulu	678 674	727 242	6,12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
12 kuu jooksul	536 960	539 237	
1-5 aasta jooksul	1 329 249	1 209 742	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	11 210 000	11 161 000	6
Kokku	11 210 000	11 161 000	6

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud 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					

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud 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					

Initialed for identification purposes only 13

Date 29.05.17 Signature uu
Donoway Eesti

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	28 654	28 654	
Võlad töövõtjatele	120	120	
Maksuvõlad	8 619	8 619	4
Ostjate ettemaksed	78 788	78 788	
Kokku võlad ja ettemaksed	116 181	116 181	

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	26 884	26 884	
Võlad töövõtjatele	120	120	
Maksuvõlad	9 288	9 288	4
Ostjate ettemaksed	64 237	64 237	
Kokku võlad ja ettemaksed	100 529	100 529	

Lisa 10 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	6 077 739	5 507 513
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	1 519 435	1 376 878
Kokku tingimuslikud kohustised	7 597 174	6 884 391

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	25 565	25 565
Osade arv (tk)	1	1

Osakapitali nimiväärtus seisuga 31.12.2016 ja 31.12.2015 on 25 565 eurot.

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature [Signature]
Donoway Eesti

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	839 043	879 885	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	839 043	879 885	
Kokku müügitulu	839 043	879 885	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
renditulu	678 874	727 242	6,7
haldustulu	160 369	152 643	
Kokku müügitulu	839 043	879 885	

Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	65 000	37 000	6
Muud	66	130	
Kokku muud äritulud	65 066	37 130	

Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Energia	63 725	59 391	
Elektrienergia	42 101	36 288	
Soojusenergia	21 624	23 103	
Vesi	16 193	15 102	
Haldusteenus	22 407	22 401	
Maamaks	19 691	19 691	
Valve, valveseadmete hooldus	3 573	4 906	
Prügivedu	2 540	2 306	
Muud	47 045	33 847	
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	175 174	157 644	6

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature RM
Donoway Eesti


Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2016	2015
Raamatupidamisteenus	17 523	17 444
Konsultatsioonid	16 071	16 549
Juriidilised teenused	10 595	3 426
Kindlustuskulud	4 470	4 434
Muud	7 606	3 979
Kokku mitmesugused tegevuskulud	56 265	45 832

Lisa 16 Tööjõukulud (eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	1 887	1 887
Sotsiaalmaksud	1 406	1 406
Kokku tööjõukulud	3 293	3 293

Seisuga 31.12.2016 osalise tööajaga töötajate arv oli 1.

Lisa 17 Muud ärikulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	16 000	30 000	6
Muud	7 882	7 931	
Kokku muud ärikulud	23 882	37 931	

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	7 041	-5 275	
Kasum väärtapaberite ümberhindlusest	35 387	76 847	2
Kahjum väärtapaberite ümberhindlusest	-5 058	0	2
Intressitulu	29 918	18 288	
Kokku muud finantstulud ja -kulud	67 288	89 860	

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature RAI
Donoway Eesti

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	6 209 433	6 209 433

Ostud ja müügid

	2016	2015
	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 29.05.17 Signature KU
Donoway Eesti

Lisa 20 Konsolideerimata bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Varad		
Käibevarad		
Raha	414 347	89 514
Finantsinvesteeringud	2 265 795	876 319
Nõuded ja ettemaksed	8 127	6 743
Kokku käibevarad	2 688 269	972 576
Põhivarad		
Finantsinvesteeringud	1 712 203	1 712 203
Nõuded ja ettemaksed	3 005 921	4 382 672
Kinnisvarainvesteeringud	3 144 000	3 131 000
Kokku põhivarad	7 862 124	9 225 875
Kokku varad	10 550 393	10 198 451
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Laenukohustised	6 209 433	6 209 433
Võlad ja ettemaksed	27 426	28 914
Kokku lühiajalised kohustised	6 236 859	6 238 347
Kokku kohustised	6 236 859	6 238 347
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	25 565	25 565
Kohustuslik reservkapital	2 556	2 556
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	3 931 983	3 566 527
Aruandeaasta kasum (kahjum)	353 430	365 456
Kokku omakapital	4 313 534	3 960 104
Kokku kohustised ja omakapital	10 550 393	10 198 451

Initialed for identification purposes only

 Date 29.05.17 Signature 
 Donoway Eesti



Lisa 21 Konsolideerimata kasumiaruanne (eurodes)

	2016	2015
Müügitulu	198 997	192 406
Muud äritulud	29 066	37 065
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-59 495	-42 572
Mitmesugused tegevuskulud	-32 557	-22 265
Tööjõukulud	-3 293	-3 293
Muud ärikulud	-23 882	-7 331
Kokku ärikasum (-kahjum)	108 836	154 010
Intressitulud	205 044	222 237
Muud finantstulud ja -kulud	39 550	-10 791
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	353 430	365 456
Aruandeaasta kasum (kahjum)	353 430	365 456

Lisa 22 Konsolideerimata rahavoogude aruanne (eurodes)

	2016	2015
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	108 836	154 010
Korrigeerimised		
Muud korrigeerimised	-12 999	-37 004
Kokku korrigeerimised	-12 999	-37 004
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 383	-221
Äritegevusega seotud kohustiste ja ettemaksete muutus	-1 489	150
Laekunud intressid	0	5 701
Kokku rahavood äritegevusest	92 965	122 636
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud muude finantsinvesteeringute soetamisel	-366 902	-880 714
Laekunud muude finantsinvesteeringute müügist	282 087	0
Antud laenude tagasimaksed	72 008	829 258
Laekunud intressid	238 846	0
Kokku rahavood investeerimistegevusest	226 039	-51 456
Kokku rahavood	319 004	71 180
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	89 514	24 902
Raha ja raha ekvivalentide muutus	319 004	71 180
Valuutakursside muutuste mõju	5 829	-6 568
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	414 347	89 514

Initialed for identification purposes only

 Date 29.05.17 Signature [Signature]
 Donoway Eesti

Lisa 23 Konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
31.12.2014	25 565	2 556	3 566 527	3 594 648
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	365 456	365 456
31.12.2015	25 565	2 556	3 931 983	3 960 104
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	4 664 613	4 664 613
Korrigeeritud konsolideerimata omakapital 31.12.2015	25 565	2 556	6 884 393	6 912 514
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	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

Initialed for identification purposes only

Date 29.05.17 Signature KU
Donoway Eesti

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

Juhatuse liikmete allkirjad 2016 majandusaasta aruandele

Käesolevaga kinnitame Diest Est OÜ OÜ 2016.a. majandusaasta aruandes
esitatud andmete õigsust.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Roberta Dini', with a dotted line underneath it.

Roberta Dini
Juhatuse liige

25.05.2017.a

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Diest EST OÜ osanikule:

Arvamus

Oleme auditeerinud Diest EST OÜ ja tema tütaretevõtja (grupp) konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab konsolideeritud bilanssi seisuga 31. detsember 2016 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 2016 ning sellel kuupäeval lõppenud aasta konsolideeritud finantstulemust ja konsolideeritud rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

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

Juhatus 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.

Juhatus kohustused seoses konsolideeritud raamatupidamise aastaaruandega

Juhatus vastutab konsolideeritud raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus 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

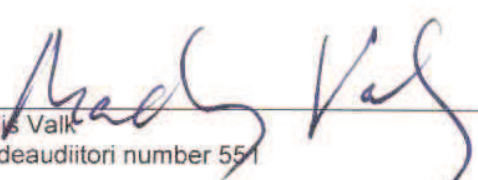
asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas gruppi likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Vandeaudiitori 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 vandeaudiitori 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 auditiprotseduure vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. 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 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 aramus grupi konsolideeritud finantsaruannete kohta. Me vastutame grupiauditi juhtimise, järelevalve ja läbiviimise eest. Me oleme ainuvastutavad oma auditiarvamuse eest.


Madis Valk
Vandeaudiitori number 551

Donoway Eesti OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa number 256
Jõe 2B, 10151 Tallinn

29. mai 2017

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	6 884 391
Aruandeaasta kasum (kahjum)	712 783
Kokku	7 597 174
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	712 783
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	6 884 391
Kokku	7 597 174

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	198997	100.00%	Jah

Sidevahendid

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