

Konsolideerimisgrupi majandusaasta aruanne

AS Diest Est SA

Aruandeaasta algus:	01.01.2010
Aruandeaasta lõpp:	31.12.2010
Äriregistri number:	10495793
Aadress:	Kohtu 2-28, 10130 Tallinn
Telefon/faks	6 46 11 90/2
Elektronpost:	<u>christi.villand@bi-and-di.ee</u>

SISUKORD

	lk
KONSOLIDEERIMISGRUPI TEGEVUSARUANNE	3
JUHATUSE KINNITUS RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	5
KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	
KONSOLIDEERITUD BILANSS	6
KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE	7
KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE	8
KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE	9
LISAD KONSOLIDEERIMISGRUPI RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANDELE	
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused	10
Lisa 2 Raha	13
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	13
Lisa 4 Pikaajalised finantsinvesteeringud	13
Lisa 5 Laenukohustused	14
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 7 Maksuvõlad	15
Lisa 8 Müügitulu	15
Lisa 9 Finantstulu ja -kulu	15
Lisa 10 Tehingud seotud osapooltega	16
Lisa 11 Bilansipäevajärgsed sündmused	16
Lisa 12 Emaettevõtte konsolideerimata bilanss	17
Lisa 13 Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne	18
Lisa 14 Emaettevõtte konsolideerimata rahavoo aruanne	18
Lisa 15 Emaettevõtte konsolideerimata omakapitali muutuste aruanne	19
JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2010 MAJANDUSAASTA ARUANDELE	20
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	21
AUDIITORI JÄRELDUSOTSUS	22
OSANIKE NIMEKIRI	23
AS Diest Est SA müügitulu vastavalt EMTAK 2010-le	24

TEGEVUSARUANNE

AS Diest Est SA alustas tegevust 1998 aastal. Põhitegevusalaks on kinnisvaraarendus ja investeerimine.

AS Diest Est SA omanduses on äripind asukohaga Lossi plats 3, Tallinn ja aadressil Viru tn. 1,

Tallinn ja kinnistu asukohaga Soo 4, Tallinn

2010 aastal hoiti oma positsioone kinnisvaraturul.

2011 aastal planeeritakse jätkata olemasoleva kinnisvara välja rentimist.

Ettevõtte on mittepalgaline üheliikmeline juhatus. Koosseisulised töötajad puuduvad.

AS Diest Est SA ja tütaretevõtte 2010. aasta müügi ja bilansimahud ning keskmine töötajate arv oli järgmine

Ettevõtte nimi	Bilansimaht	Käive	Töötajate arv
AS Diest Est SA	110 899 815	1 988 431	0
Scheli Kinnisvara OÜ	123 137 457	11 594 385	0

AS Diest Est SA ja sidusettevõtete 2010. aasta müügi ja bilansimahud ning keskmine töötajate arv oli järgmine

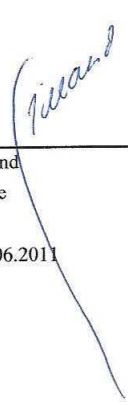
Ettevõtte nimi	Bilansimaht	Käive	Töötajate arv
Bi ja Di Eesti OÜ	7 086 124	634 700	2
Hõreda Real Estate OÜ	1 382 442	0	0
Sofreda OÜ	14 960 706	30 000	0

Konsolideerimisgrupi peamised finantssuhtarvud	2010	2009
Müügitulu (tuh kr)	13 582 816	13 995 401
Puhaskasum (tuh kr)	6 052 952	6 495 709
Puhasrentaablus	44,6%	46,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	7,0	6,6
ROA	3,0%	3,2%
ROE	42,5%	79,3%

Emaettevõtte peamised finantssuhtarvud	2010	2009
Müügitulu (tuh kr)	1 988 431	2 340 103
Tulu kasv	-15,0%	-17,8%
Puhaskasum (tuh kr)	2 896 195	4 905 585
Puhasrentaablus	145,7%	209,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	8,2	8,7
ROA	2,6%	4,5%
ROE	35,8%	94,5%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- * Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2010 - \text{müügitulu } 2009) / \text{müügitulu } 2009 * 100$
- * Kasumi kasv (%) = $(\text{puhaskasum } 2010 - \text{puhaskasum } 2009) / \text{puhaskasum } 2009 * 100$
- * Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- * Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- * ROA (%) = $\text{puhaskasum} / \text{varad kokku} * 100$
- * ROE (%) = $\text{puhaskasum} / \text{omakapital kokku} * 100$


Christi Villand
juhatuse liige

Tallinn, 21.06.2011

JUHATUSE DEKLARATSIOON

AS Diest Est SA juhatus deklareerib oma vastustust raamatupidamise

* konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestus-
põhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;

*konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt
kontserni finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;

*kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on
raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;

*Kontsern ja emaettevõtte on jätkuvalt tegutsevad.


Christi Villand
juhatuse liige

Tallinn, 21.06.2011

KONSOLIDEERITUD BILANSS

kroonides, seisuga 31. detsember

	2010. a	2009.a	Lisad
Raha	4 553 742	12 724 929	2
Lühiajalised finantsinvesteeringud	54 820 431	40 758 039	
Nõuded ja ettemaksed	1 309 515	3 379 828	3
Käibevara kokku	60 683 688	56 862 796	
Pikaajalised finantsinvesteeringud	13 104 128	10 299 081	4
Kinnisvarainvesteeringud	130 553 215	133 269 502	5
Põhivara kokku	143 657 343	143 568 583	
VARAD KOKKU	204 341 031	200 431 379	
Laenukohustused	2 296 904	2 181 510	6
Võlad ja ettemaksed	6 433 911	6 391 572	7
Lühiajalised kohustused kokku	8 730 815	8 573 082	
Pikaajalised laenukohustused	181 361 630	183 662 663	6
Pikaajalised kohustused kokku	181 361 630	183 662 663	
Kohustused kokku	190 092 445	192 235 745	
Aktiivkapital	400 000	400 000	
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000	
Eemiste aastate jaotamata kasum	7 755 634	1 259 925	
Aruandeaasta kasum	6 052 952	6 495 709	
Emaettevõtte omanikele kuuluv omakapital	14 248 586	8 195 634	
Omakapital kokku	14 248 586	8 195 634	
Kohustused ja omakapital kokku	204 341 031	200 431 379	

Juhatusel liige

6

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 21.06.2011
 Signature/allkiri...
 AT Audiko OÜ / Tartu

KONSOLIDEERITUD KASUMIARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2010. a	2009. a	Lisad
Müügitulu	13 582 816	13 995 401	9
Muud äritulud	1 384 136		
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 666 093	-3 040 709	
Mitmesugused tegevuskulud	-439 571	-664 581	
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-2 778 258	-2 777 019	
Muud ärikulud	-394 750	-622 754	
Ärikasum [-kahjum]	8 688 280	6 890 338	
Finantstulud ja -kulud	-2 635 328	-394 629	10
Kasum [kahjum] enne maksustamist	6 052 952	6 495 709	
sh. emaettevõtte omanike osa puhaskasumist	6 052 952	6 495 709	

Juhatuse liige

7

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev. 21.06.2011

Signature/allkiri.....

AT Audiko OÜ Tartu

KONSOLIDEERITUD RAHAVOOGUDE ARUANNE

kroonides, aasta kohta

	2010. a.	2009. a.	Lisad
Ärikasum	8 688 280	6 890 338	
Ärikasumi korrigeerimised (kulum)	2 778 258	2 777 019	5
Lühiajaliste fin. Investeeringute muutus	-692 298	-4 313 469	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-690 013	6 108 314	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	37 881	374 831	
Saadud intressid	211 445	434 920	
Makstud intressid	-4 611 266	-4 721 977	10
Muud finantstulud ja kulud	358 026	4 300 157	
Rahavood äritegevusest kokku	6 080 313	11 850 133	
Kinnisvarainvesteeringute soetus	-61 970		5
Sidusettevõtete soetus		-75000	
Muude finantsinvesteeringute soetus	-13 370 094	-15626769	
Antud laenud	-50000	-474710	
Saadud dividendid	1411745	715267	10
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-12 070 319	-15 461 212	
Laenude tagasimaksed	-2 181 181	-2 324 609	
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	-2 181 181	-2 324 609	
Rahavood kokku	-8 171 187	-5 935 688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	12 724 929	18 660 617	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-8 171 187	-5 935 688	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	4 553 742	12 724 929	

Juhatuse liige

8

Initialled for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 9.06.2011

Signature/allkiri...

AT Audike OÜ, Tartu

KONSOLIDEERITUD OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsia-kapital	Reservid	Jaotamata kasum	KOKKU
31.12.2008	400 000	40 000	1 259 925	1 699 925
aruandeaasta kasum			6 495 709	6 495 709
fin. investeeringu soetuse korrigeerimine			-357 963 34	-357 963 34
31.12.2009	400 000	40 000	7 755 634	8 195 634
s.h. Emaettevõtte omanikule kuuluv omakapital kokku:				8 195 634
aruandeaasta kasum			6 052 952	6 052 952
31.12.2010	400 000	40 000	13 808 586	14 248 586

Ettevõtte soetas 18.01.2008 tütarettevõtte. Kuna tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühendusega, siis vastavalt RTJ 11 kajastatakse finantsinvesteering omandatud netovara bilansilises väärtuses.

Kuna 2008 aastal oli investeering kajastatud soetusmaksumuses, siis käesoleva aruandega korrigeeriti algsaldosid. Omandatud finantsinvesteeringu väärtust ja eelmiste perioodide jaotamata kasumit korrigeeriti soetushinna ja omandatud netovara bilansilise väärtuse vahega.

Juhatusel liige

9

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev. 21.06.2011
 Signature/allkiri.....
 AT Audiko OÜ, Tartu

Raamatupidamise aastaaruande koostamise alused

Lisa 1

AS Diest Est Sa 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. AS Diest Est SA kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr. 1 alusel. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Esitusviisi- ja arvestuspõhimõtete muudatused

Ettevõtte soetas 18.01.2008 tütarettevõtte. Kuna tegemist oli ühise kontrolli all olevate ettevõtete äriühendusega, siis vastavalt RTJ 11 kajastatakse finantsinvesteering omandatud netovara bilansilises väärtuses. Kuna 2008 aastal oli investeering kajastatud soetusmaksumuses, siis käesoleva aruandega korrigeeriti algsaldosid. Omandatud finantsinvesteeringu väärtust ja eelmiste perioodide jaotamata kasumit korrigeeriti soetushinna jaomandatud netovara bilansilise väärtuse vahega.

Seoses sellega korrigeeriti emaettevõtte konsolideerimata bilansi (Lisa) algsaldosid alljärgnevalt:

	Algsaldo	Korrigeerimine	Korrigeeritud
	31.12.2009		31.12.2009
Pikaajalised finantsinvesteeringud	72 885 641	(35 796 334)	37 089 307
Eelmiste aastate jaotamata kasum	35 642 163	(35 796 334)	(154 171)

Raha ja raha ekvivalentid

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

Aktsiad ja muud väärtpaberid

Lühiajaliste aktsiate ja muude väärtpaberitena on kajastatud lühiajalise kauplemise eesmärgil hoitavad 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 aktsiate turuväärtus. Õiglase väärtuse muutustest tulenevad kasumid ja kahjumid on kajastatud kasumiaruandes real "finantstulud- ja kulud".

Nõuded ostjate vastu

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

Muud nõuded

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

Tütar- ja sidusettevõttjad

Tütar- ja sidusettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtjat loetakse emaettevõtja kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtja tegevust- ja finantspoliitikat.

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.

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 suurusle. 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.

Osalust omandatud tütar- ning sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana vastavalt ridadel „Tütarettevõtjate aktsiad ja osad“ ning „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Tulu investeeringult kajastatakse ainult selles ulatuses, milles ettevõttele tehakse väljamakseid pärast investeerimisobjekti omandamiskuupäeva tekkinud akumuleeritud kasumist. Sellist kasumit ületavaid väljamakseid loetakse investeeringu tagastumiseks ja lahutatakse investeeringu soetusmaksumusest.]

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

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

Osalust omandatud sidusettevõtjate varades ja kohustustes ning omandamisel tekkinud firmaväärtust kajastatakse bilansis netosummana real „Sidusettevõtjate aktsiad ja osad“.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas 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).

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

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

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

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. 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.

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 objektile vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenu, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

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.

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 21/79 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.

Juhatusel liige

12

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....21.06.2011.....
Signature/allikiri.....
AT Audiko OÜ Tartu

Kõik lisad on koostatud eesti kroonides

Raha

Lisa 2

	2010. a	2009. a.
Raha arvelduskontodel	4 553 742	12 721 439
Raha kassas	0	3 490
kokku	4 553 742	12 724 929

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Aktsiad ja väärtpaberid turuhinnas

	2010. a	2009. a.
	54 820 431	40 758 039

Nõuded ostjate vastu ja ettemaksed

Lisa 3

	2010. a	2009. a.
Nõuded ostjate vastu	777 465	2 016 258
Maksude ettemaksed	132 001	6 094 873
Muud lühiajalised nõuded	331 608	1 262 829
Ettemaksed teenuste eest	68 441	114 182
kokku	1 309 515	9 488 142

Pikaajalised finantsinvesteeringud

Lisa 4

2010 aastal omas AS Diest est SA osalust järgmistes tütar- ja sidusettevõtetes:

Tütarettevõtte:	Osaluse %	Tegevusala ja asukoht
Scheli Kinnisvara OÜ	100%	Kinnisvara üürileandmine ja haldus
Sidusettevõtted:		
Bi & Di Eesti OÜ	50%	Juhtimisalane nõustamine
Sofreda OÜ	50%	Kinnisvaraprojektide arendamine
Hõreda Real Estate OÜ	50%	Kinnisvaraprojektide arendamine

Tütarettevõtte:

Scheli Kinnisvara OÜ

Osaluse soetusmaksumus emaettevõtja konsolideerimata bilansis

31.12.2009	26 790 226
Osaluse bilansiline väärtus seisuga 31.12.2009	29 794 446
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	3 156 757
Osaluse soetusmaksumus emaettevõtja konsolideerimata bilansis seisuga	
31.12.2010	26 790 226
Osaluse bilansiline väärtus seisuga 31.12.2010	32 951 203

Sidusettevõtted:

	Hõreda Real Estate OÜ	Bi & Di Eesti OÜ	Sofreda OÜ
Osaluse bilansiline väärtus seisuga 31.12.2008	-	2 377 118	7 445 141
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	40 896	(1 013 133)	(75 759)
Osaluse bilansiline väärtus seisuga 31.12.2009	40 896	1 363 985	7 369 382
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	(33 374)	98 844	(70 750)
Osaluse bilansiline väärtus seisuga 31.12.2010	7 522	1 462 829	7 298 632

Kinnisvarainvesteeringud

Lisa 5

	Kinnisvara- investeering
Soetusmaksumus 31.12.2009	141 136 446
Soetatud	61 970
Soetusmaksumus 31.12.2010	141 198 416
Akumuleeritud kulum 31.12.2009	-7 866 944
Aruandeaasta amortisatsioon	-2 778 258
Akumuleeritud kulum 31.12.2010	-10 645 202
Jääkväärtus 31.12.2009	133 269 502
Jääkväärtus 31.12.2010	130 553 214

Laenukohustused

Lisa 6

kroonides, seisuga 31. detsember

2010. a	Lühiajaline osa	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku kohustus
Arvelduskrediit	0	0	0	0
Lühiajalised laenu kohustused	0	0	0	0
Pikaajalised pangalaenu	2 296 904	84 230 896	0	86 527 800
Omaniku laen		97 210 734	0	97 210 734
Faktooringukohustus	0	0	0	0
Laenukohustus kokku	2 296 904	181 441 630	0	183 738 534

2009. a.	Lühiajaline osa	1-5 aastat	Üle 5 aasta	Kokku kohustus
Arvelduskrediit	0	0	0	0
Lühiajalised laenu kohustused	0	0	0	0
Pikaajalised pangalaenu	2 181 510	86 447 471		88 628 981
Omaniku laen	0	97 215 192	0	97 215 192
Faktooringukohustus	0	0	0	0
Laenukohustus kokku	2 181 510	183 662 663	0	185 844 173

Pangalaenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule Suur- Karja 1 summas 103 000 000 krooni.

Omaniku laen on intressita. Tõtarettevõttel on pangalaen SEB pangast fikseeritud intressiga 5,1%,

tagasimaksetähtaeg 10.03.2014.

Võlad ja ettemaksed

Lisa 7

Juhatuse liige

14

Initialed for identification purposes only

Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 21.06.2011

Signature/allkiri...

AT Audiko OÜ, Tartu

Võlad ja ettemaksed

Lisa 7

kroonides, seisuga 31. detsember

	2010.a.	2009. a.
Võlad tarnijatele	371 343	50 198
Maksuvõlad	0	20 128
Saadud ettemaksud	6 062 567	171 658
Võlad ja ettemaksed kokku	6 433 910	241 984

Maksuvõlad jagunevad maksuliikide lõikes järgmiselt:

Lisa 8

	2010. a		2009. a.	
	ettemaks	maksuvõlg	ettemaks	maksuvõlg
Käibemaks	130211	0	190 605	0
	132001	0	190605	0

Müügitulu

Lisa 9

kroonides, aasta kohta

AS Diest Est SA konsolideerimisgrupi müügitulu jaguneb järgmiselt.

Geograafilised piirkonnad

	2010. a	2009. a.
Eesti	13 582 516	13 995 401
kokku	13 582 516	13 995 401

Tegevusalad

	2010. a	2009. a.
Renditulu	11 231 368	13 742 395
Haldustulu	2 351 148	253 006
kokku	13 582 516	13 995 401

Finantstulud ja -kulud

Lisa 10

kroonides, aasta kohta

	2010. a	2009. a.
Finantstulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	98 844	
Finantskulud sidusettevõtete aktsiatelt ja osadelt	-104 124	-1 122 997
Intressitulu	245 098	434 919
Dividenditulu	1 411 745	715 267
Intressikulu	-4 611 266	-4 721 977
Muud finantstulud/kulud	324 375	
Kasum/kaljum lühiajalistest aktsiatest		4 300 159
Finantstulud ja -kulud kokku	-2 635 328	-394629

Tehingud seotud osapooltega

Lisa 11

AS Diest Est SA aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

omanikke, tütarettevõtteid, sidusettevõtteid, tegev- ja kõrgemat juhtkonda ning eespool loetletud isikute lähedasi, pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Nõuded ja kohustused seotud osapooltega**Lühi- ja pikaajalised nõuded:**

	31.12.2010	31.12.2009
Sidusettevõtte	4 637 143	4 506 833

Lühi- ja pikaajalised kohustused:

	31.12.2010	31.12.2009
Muud seotud osapooled (Lisa 6)	97 215 192	97 468 273

Emaettevõtte on andnud tütarettevõttele laenu 1 600 000 krooni intressiga 5% aastas, aruandeaastal arvestati intressi 80 000 krooni. Vastavalt lepingule tasutakse intress peale laenu täielikku tagasi maksmist. Intressikohustus seisuga 31.12.2010 oli 1306 015 krooni.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Lisa 12

Alates 01.01.2011 ühines Eesti Vabariik eurotsooniga ja Eesti kroon asendus euroga. Sellest tulenevalt konverteeris AS Diest Est SA alates 01.01.2011 oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011 ja järgnevate majandusaastate finantsaruanded koostatakse eurodes. Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku kursiga 15,6466 EEK/EUR.

Emattevõtte konsolideerimata bilanss
kroonides, seisuga 31. detsember

Lisa 13

	2010. a	2009. a.
Raha	360 398	2 402 535
Lühiajalised finantsinvesteeringud	44 941 121	40 758 039
Nõuded ja ettemaksed	414 401	4 780 446
Käibevara kokku	45 715 920	47 941 020
Pikaajalised finantsinvesteeringud	42 800 369	37 089 307
Kinnisvarainvesteeringud	22 383 526	22 900 427
Põhivara kokku	65 183 895	59 989 734
VARAD KOKKU	110 899 815	107 930 754
Võlad ja ettemaksed	5 601 472	5 524 148
Lühiajalised kohustused kokku	5 601 472	5 524 148
Pikaajalised laenukohustused	97 210 734	97 215 192
Pikaajalised kohustused kokku	97 210 734	97 215 192
Kohustused kokku	102 812 206	102 739 340
Aktiivkapital	400 000	400 000
Kohustuslik reservkapital	40 000	40 000
Eemiste aastate jaotamata kasum	4 751 414	-154 171
Aruandeaasta kasum	2 896 195	4 905 585
Omakapital kokku	8 087 609	5 191 414
Kohustused ja omakapital kokku	110 899 815	107 930 754

Juhatuse liige

17

Initialed for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks
Date/kuupäev.....*21.06.2011*.....
Signature/allkiri.....*[signature]*.....
AT Audiko OÜ, Tartu

Emaettevõtte konsolideerimata kasumiaruanne
 kroonides, aasta kohta

Lisa 14

	2010. a	2009. a.
Müügitulu	1 988 431	2 340 103
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-495 499	-471 752
Mitmesugused tegevuskulud	-126 025	-405 409
Põhivara amortisatsioon ja väärtuse langus	-516 901	-516 901
Muud ärikulud	-66 184	-110 674
Ärikasum [-kahjum]	813 432	835 367
Finantstulud ja -kulud	2 082 763	4 070 218
Kasum [kahjum] enne maksustamist	2 896 195	4 905 585
Puhaskasum [-kahjum]	2 896 195	4 905 585

Emaettevõtte konsolideerimata rahavoogudearuanne
 kroonides, aasta kohta

Lisa 15

	2010. a	2009. a.
Ärikasum	813 432	835 367
Ärikasumi korrigeerimised (kulum)	516 901	516 901
Lühiajaliste fin.investeeringute muutus	-692 297	-4 313 469
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-1 300 296	-484 570
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	72 866	676 676
Muud finantskulud/tulud	464 851	3 177 162
Arvestatud intressid	211 445	177 789
Rahavood äritegevusest kokku	86 902	585 856
Tütar- ja sidusettevõtete soetus		0
Lühiajaliste finantsinvesteeringute soetus	-3 490 784	-15 626 769
Antud laenud	-50 000	-474 710
Saadud intressid	0	0
Saadud dividendid	1 411 745	715 267
Rahavood investeerimistegevusest kokku	-2 129 039	-15 386 212
Kapitaliosalus		0
Makstud intressid		0
Rahavood finantseerimistegevusest kokku	0	0
Rahavood kokku	-2 042 137	-14 800 356
Raha ja raha ekvivalendid perioodi algul	2 402 535	17 202 891
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-2 042 137	-14 800 356
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpul	360 398	2 402 535

Juhatusel liige

18

Initialled for identification purposes only
 Allkirjastatud identifitseerimiseks
 Date/kuupäev... 21.06.2011
 Signature/allkiri...
 AT Audiko OÜ, Tartu

EMAETTEVÖTTE OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Aktsia-kapital	Reservid, Ülekurs	Jaotamata kasum	KOKKU
31.12.2008	400000	40000	35 642 163	36 082 163
aruandeaasta kasum			4 905 585	4905585
31.12.2009	400 000	40 000	40 547 748	40 987 748
korrigeerimine			-35 796 334	-35 796 334
aruandeaasta kasum			2 896 195	2896195
31.12.2010	400 000	40 000	7 647 609	8 087 609

Emaettevõtte korrigeeritud konsolideerimata omakapital seisiga 31. detsember on järgmine:

	2010. a	2009. a.
Emaettevõtte konsolideerimata omakapital	8 087 609	5 191 414
Tütarettevõtte väärtus soetushinnas (miinusega)	-26 790 226	-26 790 226
Tütarettevõtte väärtus kapitaliosaluse meetodil	32 951 203	29 794 446
KOKKU	14 248 586	8 195 634

Juhatuse liige

19

Initialled for identification purposes only
Allkirjastatud identifitseerimiseks

Date/kuupäev... 21.06.2011

Signature/allkiri...

AT Audiko OÜ, Tartu

JUHATUSE LIIKMETE ALLKIRJAD 2010 MAJANDUSAASTA ARUANDELE

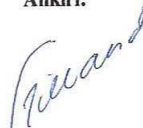
Käesolevaga kinnitame AS Diest Est SA konsolideerimisgrupi majandusaasta aruandes esitatud andmete õigsust.

Juhatuse liikmed**Nimi:****Kuupäev:****Allkiri:**

Juhatuse liige

Christi Villand

21.06.2011



KONSOLIDEERITUD KASUMI JAOTAMISE OTSUS

Eelmiste aastate jaotamata kasum	7 755 634
Aruandeaasta kasum	<u>6 052 952</u>
Jaotamata kasum kokku	13 808 586

Omanik teeb otsuse jätta kasum jaotamata ja suunata majandusaasta kasum eelmiste aastate jaotamata kasumi kontole.

Sõltumatu vandeaudiitori aruanne

AS Diest Est SA aktsionäridele

Olen auditeerinud kaasnevat **AS Diest Est SA** konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne on kaasatud minu poolt identifitseerituna käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Vandeaudiitori kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisin auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et olen kooskõlas eetikanõuetega ning et planeerin ja viin auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindluse selle kohta, kas konsolideerimisgrupi raamatupidamise aastaaruanne on olulise väärkajastamiseta.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nende riskihinnangute tegemisel võtab vandeaudiitor arvesse sisekontrolli, mis on asjakohane majandusüksuse raamatupidamise aastaaruande koostamisel ja õiglasel kajastamisel, kavandamaks antud tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamise eesmärgil majandusüksuse sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspoliitika asjakohasuse ja tehtud arvestushinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usun, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane auditi arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Arvan, et kaasatud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruanne kajastab olulises osas õigesti ja õiglaselt **AS Diest Est SA** konsolideerimisgrupi finantsseisundit seisuga 31. detsember 2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Tallinn, 21. juunil 2011


Anu Harak
Vandeaudiitori nr 270
AT Audiko OÜ
Audiitorettevõtja tegevusloa nr 134
Raua 2-27, Tartu 50104

Osanike nimekiri**Osaniku nimi**
Roberta Dini**Aadress**
Kohtu 2-28
Tallinn, Eesti**Sünniaeg:**
2.11.1966**Nimiväärtus**
400 000

Diest Est SA AS (emaettevõtte) müügitulu vastavalt EMTAK 2010-le

EMTAK	Tegevusala	Summa/EEK
68201	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine	1 988 431

Aruande elektroonilised kinnitused

AS Diest EST SA (registrikood: 10495793) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Kinnitaja nimi	Kinnitaja roll	Kinnituse andmise aeg
Christi Villand	Juhatuse liige	28.06.2011

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	1988431	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6461190
Faks	+372 6461192
E-posti aadress	christi.villand@bi-and-di.ee