

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.07.2012

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2013

**ärinimi:** OÜ Desito Invest

**registrikood:** 10687423

**tänava/talu nimi,** Suur-Karja 10  
**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10140

**telefon:** +372 6262000, +372 6262003

**faks:** +372 6313333

**e-posti aadress:** maestro@maestrohotel.ee

## Sisukord

<b>Tegevusaruanne</b>	<b>3</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruanne</b>	<b>4</b>
<b>Bilanss</b>	<b>4</b>
<b>Kasumiaruanne</b>	<b>5</b>
<b>Rahavoogude aruanne</b>	<b>6</b>
<b>Omakapitali muutuste aruanne</b>	<b>7</b>
<b>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 1 Arvestuspõhimõtted</b>	<b>8</b>
<b>Lisa 2 Raha</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud</b>	<b>11</b>
<b>Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 5 Nõuded ostjate vastu</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>12</b>
<b>Lisa 7 Muud nõuded</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 8 Varud</b>	<b>13</b>
<b>Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud</b>	<b>14</b>
<b>Lisa 10 Materiaalne põhivara</b>	<b>15</b>
<b>Lisa 11 Immateriaalne põhivara</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 12 Laenukohustused</b>	<b>16</b>
<b>Lisa 13 Võlad ja ettemaksed</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 14 Võlad tarnijatele</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 15 Võlad töövõtjatele</b>	<b>17</b>
<b>Lisa 16 Muud võlad</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 17 Osakapital</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 18 Müügitulu</b>	<b>18</b>
<b>Lisa 19 Muud äritulud</b>	<b>19</b>
<b>Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>19</b>
<b>Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>19</b>
<b>Lisa 22 Tööjõukulud</b>	<b>20</b>
<b>Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>20</b>
<b>Lisa 24 Seotud osapooled</b>	<b>20</b>

## Tegevusaruanne

<p><b>Sissejuhatus</b></p> <p>Aruandeaastal (mille perioodiks oli 01.07.2012.-31.12.2013.) jätkas OÜ Desito Invest tegevuse oma põhivaldkonnas - Hotellid ja muu sarnane tegevus (EMTAK 2008 nr. 5510). Tallinnas aadressil Suur-Karja 10 asuva hoone omanikuga sõlmitud üürilepingu alusel opereerub osaühing hotelliga Old Town Maestro's. Oli aruandeaasta ettevõtte jaoks positiivne; jätkas positiivne arendus, kasvasid oluliselt käive ja kasum.</p>
<p><b>Tulud, kulud, kasum ja finantsnäitajad</b></p> <p>Aruandeaastal arenes osaühingu tegevus eelmise aasta näitajatega võrreldes paremini. Kasvas oluliselt osaühingu netorealisatsioon (18 kuu jooksul oli see 639 583 eurot; eelmiste 18 kuu jooksul oli see 524 822 eurot, kasv 22%). Netorealisatsiooni kasv ning tegevuse efektiivsuse tõstmine tõid kaasa ka kasumi kasvu kuni 107 991 eurot (eelmisel aruandeperioodil oli see 25 402 eurot, kasv 4.3 korda). Aruandeaastal müügitulu valdav osa (95%) oli saadud põhitegevusest - majutusteenuste osutamisest ning sellega seotud teenuste müügist.</p> <p>Müügitulu mahtude suurendamisele vastavalt kasvasid ka ettevõtte kulud. Äri otseselt seotud kulud 18 kuu jooksul olid 194 346 eurot (eelmisel perioodil 184 158 eurot, kasv 6%); muud tegevuskulud olid 142 109 eurot (eelmisel perioodil - 132 756 eurot, kasv 7%). Kasvasid oluliselt ka töjõukulud (kuni 183 839 eurot; eelmisel perioodil - 150 927 eurot; kasv 22%). Ettevõtte aruandeperioodi põhivara kulum kasvas ka eelmise aastaga võrreldes (21 646 eurot; varem oli see 20 057 eurot; kasv 8%).</p> <p>Oli aruandeaastal puhasrentaabluse suurus 17% (eelmisel perioodil - 5%), ROA - 25% (eelmisel perioodil 7%) ja ROE - 44% (eelmisel perioodil 18%). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli aruandeperioodil 2.4 korda (eelmisel - 0.8 korda).</p> <p>Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid:  - puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100  - lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused  - ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100  - ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100</p>
<p><b>Investeeringud</b></p> <p>Aruandeaastal oli põhivarasse investeeritud 14 383 eurot; eelmisel aruandeperioodil - 5 087 eurot.</p>
<p><b>Osakapital</b></p> <p>Osakapitali suurus ja osanike koosseis aruandeaastal muutuseid ei toimunud.</p>
<p><b>Personal, juhatus</b></p> <p>Osaühingu keskmine töötajate arv majandusaastal oli 9 töötajat (eelmisel aastal - ka 9 töötajat). Aruandeaastal moodustasid ettevõtte palgakulud 137 139 eurot (eelmisel perioodil - 112 416 eurot, kasv 22%).</p> <p>Sellest summast ettevõtte juhtkonna töötasu moodustas 5 580 eurot (eelmisel perioodil - 5 088 eurot).</p> <p>Juhatusel liige aruandeaastal tasu ei saanud. Juhatusel liikmele temaga lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.</p>
<p><b>Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks</b></p> <p>Järgmisel aruandeaastal ei planeerita tegevuse põhivaldkonda muuta. Osaühingu põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on terava konkurentsi tingimustel äritegevuse täiustamine selleks, et müügitulu suurenemisega ja kulude kärpimisega saavutada tegevuseks kasumit 100 000 eurot ulatuses.</p> <p>Järgmise aruandeaasta investeeringute mahuks on ettenähtud kuni 50 000 EUR ning see on seotud tegevuse täiustamisega.</p>
<p>_____</p>
<p>Mihhail Stakantšikov, juhatuse liige</p>

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	30.06.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	131 547	53 205	2
Finantsinvesteeringud	0	4 346	3
Nõuded ja ettemaksud	27 607	29 632	4,5,6,7
Varud	856	1 258	8
<b>Kokku käibevara</b>	<b>160 010</b>	<b>88 441</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	248 303	250 066	9
Materiaalne põhivara	20 137	26 506	10
Immateriaalne põhivara	869	0	11
<b>Kokku põhivara</b>	<b>269 309</b>	<b>276 572</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>429 319</b>	<b>365 013</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	66 465	107 973	13,14,15,16
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>66 465</b>	<b>107 973</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	115 226	117 403	12
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>115 226</b>	<b>117 403</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>181 691</b>	<b>225 376</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	17
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 825	111 423	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 991	25 402	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>247 628</b>	<b>139 637</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>429 319</b>	<b>365 013</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Müügitulu	639 583	524 822	18
Muud äritulud	12 186	4 477	19
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-194 346	-184 158	20
Mitmesugused tegevuskulud	-142 109	-132 756	21
Tööjõukulud	-183 839	-150 927	22
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-21 646	-20 057	9,10,11
Muud ärikulud	-30	-2 315	
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>109 799</b>	<b>39 086</b>	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	171	30	
Intressikulud	-427	-13 771	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 552	57	23
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>107 991</b>	<b>25 402</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>107 991</b>	<b>25 402</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	01.07.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 30.06.2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	109 799	39 086	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	21 646	20 057	9,10,11
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>21 646</b>	<b>20 057</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	2 025	-19 797	4,5,6,7
Varude muutus	402	135	8
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-41 508	45 959	13,14,15,16
Laekunud intressid	171	30	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>92 535</b>	<b>85 470</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-14 383	-5 087	9,10,11
Laekunud sidusettevõtjate müügist	4 284	0	3
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-10 099</b>	<b>-5 087</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	110 706	2 500	12
Saadud laenude tagasimaksed	-112 883	-31 700	12
Makstud intressid	-427	0	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-2 604</b>	<b>-29 200</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>79 832</b>	<b>51 183</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	53 205	1 965	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>79 832</b>	<b>51 183</b>	
Valuutakursside muutuste mõju	-1 490	57	23
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	131 547	53 205	

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2010</b>	2 556	256	111 423	114 235
Aruandeaasta kasum (kahjum)			25 402	25 402
<b>30.06.2012</b>	2 556	256	136 825	139 637
Aruandeaasta kasum (kahjum)			107 991	107 991
<b>31.12.2013</b>	2 556	256	244 816	247 628

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Desito Invest 2012.-2013. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Desito Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

Aastaaruande koostamisel arvestati aruandeaastal toimunud osaihingu põhikirja muutus, mille alusel on ettevõtte majandusaasta algab 01.01. ja lõpeb 31.12. Seega 2012.-2013. aastaaruanne on koostatud perioodi 01.07.2012.-31.12.2013. eest. Sellise eripära oleks vajalik aruandeaastate tulemuste võrdlemisel.

OÜ Desito Invest ei ole koostanud kontserni raamatupidamise aastaaruannet, kuna temal ei ole valitseva mõju teise raamatupidamiskohuslase üle.

### Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Aruandeaastal ei toimunud arvestuspõhimõtte muutuseid.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

### Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused majandusaasta lõpu seisuga on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

### Finantsinvesteeringud

Sidus- ja tütarettevõtete aktsiad ning osad ja muud pikemaks perioodiks kui üks aasta soetatud väärtpaberid on bilansis kajastamata seoses nende puudumisega.

Pikaajalised finantsinvesteeringud on bilansis kajastamata ka seoses nende puudumisega.

Edasimüümise eesmärgiga oli soetatud sidusettevõtja osa, mis kajastatakse bilansis lühiajalise finantsinvesteeringuna.

### Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Edasimüümise eesmärgiga oli soetatud sidusettevõtja osa, mis olid eelneval aruandeperioodil kajastatud bilansis lühiajalise finantsinvesteeringuna.

Aruandeaastal sidusettevõtja osa oli edasimüüdnud.

### Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantakse osaliselt või täies ulatuses turustus- või üldhalduskuludesse. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, kantakse kuludesse täies ulatuses. Lootusetuid nõudeid kantakse bilansist välja.

### Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit.



Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

#### **Varude soetusmaksumuse arvestuspõhimõtted**

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

#### **Kinnisvarainvesteeringud**

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse 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).

Kinnisvarainvesteeringute edaspidiseks kajastamiseks valis osaühingu juhatus soetusmaksumuse meetodit, kuna kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine ei ole mõistliku kulu alljärgnevatel põhjustel:

- esiteks, ettevõtte finantsnäitajate üldises kontekstis on atesteeritud kinnisvara hindaja teenuste tasustamine oluline kulu
- teiseks, osaühingul on ainuosanik, kes ei näe vajadust kinnisvarainvesteeringute regulaarseks hindamiseks ning puuduvad muud olulised välised osapooled, kes vajaksid põhjendatult infot varade õiglase väärtuse kohta.

Kajastatakse kinnisvarainvesteeringud bilansis jääkmaksumuses.

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.

Ettevõtte kinnisvarainvesteeringutele käesoleva aastaaruande koostamisel rakendatav amortisatsioonimäär on 4% aastas.

Hilisemad kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab seoses kulutustega tulevikus majanduslikku kasu ning kulutuste soetusmaksumust on võimalik usaldusväärset mõõta. Muud hilisemad kulutused (näiteks remont, hooldus) kajastatakse aruandeperioodi kuludes. Juhul, kui kinnisvarainvesteeringu objektil vahetatakse välja mõni komponent, lisatakse uue komponendi soetusmaksumus objekti soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real.

Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

#### **Materiaalne ja immateriaalne põhivara**

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 640 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta. Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Kui põhivara objekti valmistamist on finantseeritud laenuga, lülitatakse laenukasutuse kulutused (sh. intressid) objekti soetusmaksumusse. Vara maksumusse kapitaliseeritakse laenukasutuse kulutused, mis on arvestatud alates vara valmistamise alustamise hetkest kuni vara valmimiseni.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit. Materiaalse põhivara objekti spetsiifika tõttu võib selle kasulik eluiga erineda muu sarnase grupi omast. Sellisel juhul vaadatakse seda eraldiseisvana ning määratakse talle sobiv amortisatsiooniperiood.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasulikku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parandustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Igal bilansipäeval hindab ettevõtte juhtkond, kas on märke, mis võiksid viidata vara väärtuse langusele. Juhul kui on kahtlusi, mis viitavad varaobjekti väärtuse langemisele alla tema bilansilise väärtuse, viiakse läbi vara kaetava väärtuse test. Vara kaetav väärtus on võrdne kõrgemaga kahest näitajast: kas vara neto müügihinnast või kasutusväärtusest. Vara kasutusväärtuse hindamisel diskonteeritakse vara kasutamist ja kasutusjärgsest müügist tekkivad tulevased rahavood nüüdisväärtusesse kasutades diskontomäärana intressimäära, mida investorid eeldaksid tulususena sarnasesse projekti investeerimisel. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilise väärtusest, hinnatakse põhivara objekt alla tema kaetavale väärtusele. Juhul kui vara väärtuse testi ei ole võimalik teostada üksiku varaobjekti suhtes, leitakse kaetav väärtus väikseima varade grupi (raha genereeriva üksuse) kohta, kuhu see vara kuulub.

Vara allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kui varem alla hinnatud varade kaetava väärtuse testi tulemusena selgub, et kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, siis tühistatakse varasem allahindlus ning suurendatakse vara bilansilist maksumust. Ülempiiriks on vara bilansiline jääkmaksumus, mis oleks kujunenud arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni.

#### Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

#### Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	25
Muu materiaalne põhivara	5

#### Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule :ule minna. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina. Kapitalirendi alusel renditud vara kajastatakse bilansis vara ja kohustusena renditud vara õiglase väärtuse summas. Makstavad rendimaksud jagatakse finantskuluks ja kohustuse vähendamiseks. Finantskulud kajastatakse rendiperioodi jooksul. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

#### Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustusega otseselt seotud tehingukulutusi. Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

#### Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### Kulud

Kaubad, toore, materjal ja teenused - kajastatakse müüdüd kaubad ja materjalid soetusmaksumuses. Kaupade vahendusemüügil kaupade kulu ei kajastata, sest realisatsiooni netokäibes kajastatakse ainult vahendustasu.

Mitmesugused tegevuskuludena kajastatakse ettevõtte põhitegevusega seotud kulud, mida ei kajastata teistel kasumiaruande ridadel.

Siia kuuluvad üürikulud, reklaamikulud, kantseleikulud, kaupade, toorme ja materjali kaod, transpordikulud, ostetud energia- ja kütusekulu, raamatupidamise ja audiitorkontrolli teenuskulud, aruandeperioodile langevad vara kindlustusmaksed, loodusvarade kasutamismaks, lähetus- ja külaliste vastuvõtukulud, põhivara rendimaks kasutusrendi korral, side ja arvutuskeskuse teenuskulud, täiendõppekulud, panga teenustasud, riigilõiv, ettevõtte asutamiskulud, konsultatsioonikulud, ettevõtluses otseselt mittekasutatavate väikevahendite kulud, muud mitmesugused tegevuskulud.

Palgakuludena näidatakse aruandeperioodil arvestatud palk, preemia, toetused, lisatasud ja muud töövõtjaga seotud kulud, mida käsitletakse võrdselt palgakuluga (mitterahalised soodustused töötajatele) ja puhkusetasu, samuti aasta lõpul arvestatud puhkusetasu reserv.

Sotsiaalmaksuna näidatakse aruandeperioodil arvestatud sotsiaalmaks.

Põhivara kulum ja väärtuse langus -kajastatakse aruandeperioodil arvestatud materiaalse ja immateriaalse põhivara kulum ja käibevarade allahindlus.

Muud ärikuludena kajastatakse kahjum oma põhivara (materiaalse ja immateriaalse) müügist ja likvideerimisest, trahvikulud, leppetrahvid, viivised ja mitmesugused muud nõuded (ka maksuviivised) aruandeperioodi maksud (va käibemaks ja ettevõtte tulumaks), annetused (sponsorlus) ja kingitused, aruandeperioodil selgunud eelmiste aastate kulu, ühingute ja liitude liikmemaksud, looduskeskkonnale tekitatud kahju kompensatsioonid, kahjum hankijate välisvaluutas fikseeritud nõuete ja võlgnevuste ümberarvestusest bilansipäeva kursiga, mitmesugused muud ärikulud.

**Maksustamine**

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 21/79 (aruandeaasta suhtes) netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste varade ja kohustuste maksubaas majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

**Lisa 2 Raha**

(eurodes)

	31.12.2013	30.06.2012
Rahalised vahendid arveldusarvel	128 450	49 742
Rahalised vahendid kassas	3 097	3 463
<b>Kokku raha</b>	<b>131 547</b>	<b>53 205</b>

**Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud**

(eurodes)

		Kokku
	Aktsiad ja osad	
<b>31.12.2010</b>	4 346	4 346
<b>30.06.2012</b>	<b>4 346</b>	<b>4 346</b>
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	4 346	4 346
Müük müügihinnas või lunastamine	-4 346	-4 346
<b>31.12.2013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 130	7 130	5
Ostjatelt laekumata arved	7 130	7 130	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	910	910	6
Muud nõuded	5 457	5 457	7
Viitlaekumised	5 457	5 457	
Ettemaksed	14 110	14 110	
Tulevaste perioodide kulud	14 110	14 110	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>27 607</b>	<b>27 607</b>	
	30.06.2012	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	15 291	15 291	5
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2	2	6
Muud nõuded	236	236	
Viitlaekumised	236	236	
Ettemaksed	14 103	14 103	
Tulevaste perioodide kulud	14 103	14 103	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>29 632</b>	<b>29 632</b>	

## Lisa 5 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2013	30.06.2012
Ostjatelt laekumata arved	7 130	15 291
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>7 130</b>	<b>15 291</b>

## Lisa 6 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2013		30.06.2012	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	910			1 053
Üksikisiku tulumaks		1 059		1 389
Sotsiaalmaks		2 368		2 934
Kohustuslik kogumispension		117		146
Töötuskindlustusmaksed		215		373
Ettemaksukonto jääk			2	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>910</b>	<b>3 759</b>	<b>2</b>	<b>5 895</b>

## Lisa 7 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Viitlaekumised	5 457	5 457		
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>5 457</b>	<b>5 457</b>		
	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Viitlaekumised	236	236		
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>236</b>	<b>236</b>		

## Lisa 8 Varud

(eurodes)

	31.12.2013	30.06.2012
Müügiks ostetud kaubad	856	1 258
<b>Kokku varud</b>	<b>856</b>	<b>1 258</b>

## Lisa 9 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

<b>Soetusmaksumuse meetod</b>			
			<b>Kokku</b>
	<b>Maa</b>	<b>Ehitised</b>	
<b>31.12.2010</b>			
Soetusmaksumus	157 683	102 218	259 901
Akumuleeritud kulum		-9 582	-9 582
<b>Jääkmaksumus</b>	157 683	92 636	250 319
Ostud ja parendused		2 160	2 160
Amortisatsioonikulu		-2 413	-2 413
<b>30.06.2012</b>			
Soetusmaksumus	157 683	104 378	262 061
Akumuleeritud kulum		-11 995	-11 995
<b>Jääkmaksumus</b>	157 683	92 383	250 066
Ostud ja parendused		650	650
Amortisatsioonikulu		-2 413	-2 413
<b>31.12.2013</b>			
Soetusmaksumus	157 683	105 028	262 711
Akumuleeritud kulum		-14 408	-14 408
<b>Jääkmaksumus</b>	157 683	90 620	248 303

## Lisa 10 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
<b>31.12.2010</b>			
Soetusmaksumus		57 520	57 520
Akumuleeritud kulum		-16 297	-16 297
<b>Jääkmaksumus</b>		41 223	41 223
Ostud ja parendused		2 927	2 927
Amortisatsioonikulu		-17 644	-17 644
<b>30.06.2012</b>			
Soetusmaksumus		60 447	60 447
Akumuleeritud kulum		-33 941	-33 941
<b>Jääkmaksumus</b>		26 506	26 506
Ostud ja parendused	13 038		13 038
Amortisatsioonikulu	-637	-18 075	-18 712
Ümberklassifitseerimised	849	-1 544	-695
Ümberklassifitseerimine ette maksetest		-695	-695
Muud ümberklassifitseerimised	849	-849	
<b>31.12.2013</b>			
Soetusmaksumus	13 887	58 903	72 790
Akumuleeritud kulum	-637	-52 016	-52 653
<b>Jääkmaksumus</b>	13 250	6 887	20 137

## Lisa 11 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

	Kokku	
	Arvutitarkvara	
Ostud ja parendused	1 390	1 390
Amortisatsioonikulu	-521	-521
<b>31.12.2013</b>		
Soetusmaksumus	1 390	1 390
Akumuleeritud kulum	-521	-521
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>869</b>	<b>869</b>

## Lisa 12 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ainuosanikult laen	115 226			115 226	0	EUR	2023
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>115 226</b>			<b>115 226</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>115 226</b>			<b>115 226</b>			
	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Juriidiliste isikutelt laenud	84 319			84 319			
Omanikult laen	33 084			33 084			
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>117 403</b>			<b>117 403</b>			
<b>Laenukohustused kokku</b>	<b>117 403</b>			<b>117 403</b>			



## Lisa 13 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	13 545	13 545			14
Võlad töövõtjatele	9 703	9 703			15
Maksuvõlad	3 759	3 759			6
Muud võlad	9 390	9 390			16
Intressivõlad	3 522	3 522			
Muud viitvõlad	5 868	5 868			
Saadud ettemaksed	30 068	30 068			
Tulevaste perioodide tulud	28 822	28 822			
Muud saadud ettemaksed	1 246	1 246			
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>66 465</b>	<b>66 465</b>			

  

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	30 215	30 215			14
Võlad töövõtjatele	8 750	8 750			15
Maksuvõlad	5 895	5 895			6
Muud võlad	24 714	24 714			16
Intressivõlad	16 864	16 864			
Muud viitvõlad	7 850	7 850			
Saadud ettemaksed	38 399	38 399			
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>107 973</b>	<b>107 973</b>			

## Lisa 14 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2013	30.06.2012
Tarnijatele tavapäraseid võlad	13 545	30 215
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>13 545</b>	<b>30 215</b>

## Lisa 15 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2013	30.06.2012
Töötasude kohustus	5 623	4 433
Puhkusetasude kohustus	4 080	4 317
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>9 703</b>	<b>8 750</b>

## Lisa 16 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	3 522	3 522		
Muud viitvõlad	5 868	5 868		
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>9 390</b>	<b>9 390</b>		

  

	30.06.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Intressivõlad	16 864	16 864		
Muud viitvõlad	7 850	7 850		
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>24 714</b>	<b>24 714</b>		

## Lisa 17 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	30.06.2012
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osakapitali nimiväärtuseks on 2 556 eurot		

## Lisa 18 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 30.06.2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	639 583	524 822
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>639 583</b>	<b>524 822</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>639 583</b>	<b>524 822</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotellid ja muu sarnane tegevus (EMTAK 2008 nr. 5510)	609 244	492 385
Muu muujal liigitamata teenindus (EMTAK 2008 nr. 9609)	25 884	29 557
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 nr. 6820)	4 455	2 880
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>639 583</b>	<b>524 822</b>

## Lisa 19 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 30.06.2012
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 995	4 463
Muud	4 191	14
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>12 186</b>	<b>4 477</b>

## Lisa 20 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 30.06.2012
Tooraine ja materjal	7 644	8 478
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	8 094	7 576
Müügi eesmärgil ostetud teenused	123 010	114 260
Energia	39 231	39 213
Elektrienergia	14 582	12 933
Kütus	24 649	26 280
Veevarustus ja kanalisatsioon	16 367	14 631
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>194 346</b>	<b>184 158</b>

## Lisa 21 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 30.06.2012
Mitmesugused bürookulud	1 870	707
Pangateenused ja -komisjonitasud	7 591	7 629
Konsultatsiooniteenused	12 148	10 411
Jooksvad remondikulud	14 704	32 183
Turvateenuste kulud	1 705	1 438
Sidekulud	6 218	8 248
Agentidele komisjonitasud	86 699	56 308
Muud	11 174	15 832
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>142 109</b>	<b>132 756</b>

## Lisa 22 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 30.06.2012
Palgakulu	137 139	112 416
Sotsiaalmaksud	46 700	38 511
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>183 839</b>	<b>150 927</b>
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	9	9

## Lisa 23 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2012 - 31.12.2013	01.01.2011 - 30.06.2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 490	57
Muud finantskulud	-62	0
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>-1 552</b>	<b>57</b>

## Lisa 24 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	30.06.2012
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikud omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	115 226	33 084

OÜ Desito Invest ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.01.2015

**OÜ Desito Invest (registrikood: 10687423) 01.07.2012 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL STAKANTŠIKOV	Juhatuse liige	15.01.2015

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 991
<b>Kokku</b>	<b>244 816</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	244 816
<b>Kokku</b>	<b>244 816</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	136 825
Aruandeaasta kasum (kahjum)	107 991
<b>Kokku</b>	<b>244 816</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	244 816
<b>Kokku</b>	<b>244 816</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid ja muu sarnane majutus	5510	609244	95.26%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	25884	4.05%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4455	0.70%	Ei

## Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Mihhail Stakantsikov	36312250368		2556 EUR

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6262000
Telefon	+372 6262003
Faks	+372 6313333
E-posti aadress	maestro@maestrohotel.ee