

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2014

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2014

**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

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

## Tegevusaruanne

<p><b>Sissejuhatus</b></p> <p>Aruandeaastal (mille perioodiks oli 01.01.2014.-31.12.2014.) 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, kasvasid nii käive kui ka kasum.</p>
<p><b>Tulud, kulud, kasum ja finantsnäitajad</b></p> <p>Aruandeaastal arenes osaühingu tegevus eelmise aruandeaastaga (mis kestab 01.07.2012. kuni 31.12.2013.) näitajatega võrreldes paremini. Kasvas osaühingu netorealisatsioon - 2014.a. 12 kuu jooksul oli see 459 839 eurot, mis on kuus keskmiselt 8% võrra rohkem kui 2012-2013.aruandeaastal (18 kuu jooksul oli see 639 583 eurot). Netorealisatsiooni kasv ning tegevuse efektiivsuse tõstmine tõid kaasa ka kasumi kasvu kuni 88 837 eurot, mis on kuukeskmise väljenduses 23% võrra rohkem kui eelmisel aruandeaastal (18 kuu eest oli see 107 991 eurot). Aruandeaastal müügitulu valdav osa (96%) oli saadud põhitegevusest - majutusteenuste osutamisest ning sellega seotud teenuste müügist.</p> <p>Müügitulu mahtu suurendamisele vastavalt kasvasid ka ettevõtte kulud. Äri otseselt seotud kulud olid 131 086 eurot (kuus keskmiselt 10 924 eurot), mis on 1% võrra rohkem kui eelmisel aastal (18 kuu jooksul olid otsesed kulud 194 346 eurot; kuus keskmiselt 10 797 eurot). Mitmesugused tegevuskulud olid 108 718 eurot (kuus keskmiselt 9 060 eurot); eelmisel aastal oli see number 142 109 eurot (kuus keskmiselt 7 895 eurot, kasv 15%). Kasvasid oluliselt ka tööjõukulud - kuni 130 898 eurot, ehk kuus keskmiselt 10 908 eurot. Eelmise aasta 18 kuu jooksul moodustasid tööjõukulud 183 839 eurot (kuus keskmiselt 10 213 eurot; kulude kasv 7%). Ettevõtte aruandeperioodi põhivara kulum langes 32% eelmise aastaga võrreldes (9 866 eurot; kuus keskmiselt 822 eurot). Eelmise aasta põhivara kulum oli 21 646 eurot ning kuukeskmise väljenduses 1 203 eurot.</p> <p>Oli aruandeaastal puhasrentaabluse suurusks 19% (eelmisel perioodil - 17%), ROA - 17% (eelmisel perioodil 25%) ja ROE - 26% (eelmisel perioodil 44%). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli aruandeperioodil 3.3 korda (eelmisel - 2.4 korda).</p> <p>Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100</li> <li>- lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused</li> <li>- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100</li> <li>- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100</li> </ul>
<p><b>Investeeringud</b></p> <p>Aruandeaastal oli põhivarasse investeeritud 7 498 eurot; eelmisel aruandeperioodil - 14 383 eurot.</p>
<p><b>Osakapital</b></p> <p>Osakapitali suuruses ja osanike koosseisus 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 97 765 eurot (eelmisel perioodil - 137 139 eurot, kasv kuukeskmises väljenduses 7%).</p> <p>Sellest summast ettevõtte juhtkonna töötasu moodustas 4 260 eurot (eelmisel perioodil - 5 580 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 tegevuse efektiivsuse tõstmisega ja kulude kärpimisega saavutada tegevuseks kasumit 95 000 eurot ulatuses.</p> <p>Järgmise aruandeaasta investeeringute mahuks on ettenähtud kuni 50 000 EUR ning see on seotud tegevuse täiustamisega.</p>
<p>Mihhail Stakantšikov, juhatuse liige</p>

--

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	161 388	131 547	2
Nõuded ja ettemaksud	78 288	27 607	3,4,5,6
Varud	1 048	856	7
<b>Kokku käibevara</b>	<b>240 724</b>	<b>160 010</b>	
Põhivara			
Kinnisvarainvesteeringud	251 643	248 303	8
Materiaalne põhivara	14 776	20 137	9
Immateriaalne põhivara	521	869	10
<b>Kokku põhivara</b>	<b>266 940</b>	<b>269 309</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>507 664</b>	<b>429 319</b>	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksud	72 423	66 465	12,13,14,15
<b>Kokku lühiajalised kohustused</b>	<b>72 423</b>	<b>66 465</b>	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	98 776	115 226	11
<b>Kokku pikaajalised kohustused</b>	<b>98 776</b>	<b>115 226</b>	
<b>Kokku kohustused</b>	<b>171 199</b>	<b>181 691</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	16
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	244 816	136 825	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 837	107 991	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>336 465</b>	<b>247 628</b>	
<b>Kokku kohustused ja omakapital</b>	<b>507 664</b>	<b>429 319</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	459 839	639 583	17
Muud äritulud	8 750	12 186	18
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-131 086	-194 346	19
Mitmesugused tegevuskulud	-108 718	-142 109	20
Tööjõukulud	-130 898	-183 839	
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-9 866	-21 646	8,9,10
Muud ärikulud	-5	-30	
<b>Kokku ärikasum (-kahjum)</b>	<b>88 016</b>	<b>109 799</b>	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	650	171	
Intressikulud	0	-427	
Muud finantstulud ja -kulud	171	-1 552	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>88 837</b>	<b>107 991</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>88 837</b>	<b>107 991</b>	

## Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	88 016	109 799	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	9 866	21 646	8,9,10
<b>Kokku korrigeerimised</b>	<b>9 866</b>	<b>21 646</b>	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-29 308	2 025	3,4,5,6
Varude muutus	-192	402	7
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	5 958	-41 508	12,13,14,15
Laekunud intressid	0	171	
<b>Kokku rahavood äritegevusest</b>	<b>74 340</b>	<b>92 535</b>	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-7 498	-14 383	8,9,10
Laekunud sidusettevõtjate müügist	0	4 284	
Antud laenud	-21 777	0	3,6
Antud laenude tagasimaksed	405	0	3,6
Laekunud intressid	650	0	
<b>Kokku rahavood investeerimistegevusest</b>	<b>-28 220</b>	<b>-10 099</b>	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	110 706	
Saadud laenude tagasimaksed	-16 450	-112 883	11
Makstud intressid	0	-427	
<b>Kokku rahavood finantseerimistegevusest</b>	<b>-16 450</b>	<b>-2 604</b>	
<b>Kokku rahavood</b>	<b>29 670</b>	<b>79 832</b>	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	131 547	53 205	
<b>Raha ja raha ekvivalentide muutus</b>	<b>29 670</b>	<b>79 832</b>	
Valuutakursside muutuste mõju	171	-1 490	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	161 388	131 547	

## Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				<b>Kokku</b>
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
<b>31.12.2012</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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			88 837	88 837
<b>31.12.2014</b>	2 556	256	333 653	336 465



# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Desito Invest 2014. 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 2012.-2013. aruandeaastal toimunud osaühingu põhikirja muutus, mille alusel on ettevõtte majandusaasta algab 01.01. ja lõpeb 31.12. Seega 2012.-2013. aastaaruanne oli koostatud perioodi 01.07.2012.-31.12.2013. eest, 2014.a. aastaaruanne on aga koostatud perioodi 01.01.-31.12.2014 eest. Sellise eripära oleks vajalik eelmise ja käesoleva 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.

### Finantsvarad

Finantsvaradeks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ning muid lühi- ja pikaajalisi nõudeid.

Finantsvarad võetakse aldselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoieuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeerimis- 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 Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused majandusaasta lõpu seisuga on ümber hinnatud eurodesse bilansipäeval kehtinud

Euroopa Keskpanga 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.

### Nõuded ja ettemaksud

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt 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 objektile 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 parendustöid, 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 tulusena sarnasesse projekti investeerimisel. Kui testimise tulemusena selgub, et vara kaetav väärtus on madalam tema bilansilisest 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 põivara	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 matejalid soetusmaksumuses. Kaupade vahendusemüügil kaupade kulu ei kajastata, sest realisatsiooni netokäibes kajastatakse ainult vahendustasu.

Mitmesugused tegevuskuludena kajastatakse ettevõtte põhitegevusega seotud kulud, mida ei kajatata 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)

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Rahalised vahendid arveldusarvel	157 847	128 450
Rahalised vahendid kassas	3 541	3 097
<b>Kokku raha</b>	<b>161 388</b>	<b>131 547</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	5 756	5 756	4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	622	622	5
Muud nõuded	57 552	57 552	6
Laenuõuded	21 372	21 372	
Viitlaekumised	36 180	36 180	
Ettemaksed	14 358	14 358	
Tulevaste perioodide kulud	14 358	14 358	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>78 288</b>	<b>78 288</b>	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 130	7 130	
Ostjatelt laekumata arved	7 130	7 130	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	910	910	
Muud nõuded	5 457	5 457	
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>	

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Ostjatelt laekumata arved	5 756	7 130
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>5 756</b>	<b>7 130</b>

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014		31.12.2013	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	622		910	
Üksikisiku tulumaks		1 141		1 059
Sotsiaalmaks		2 459		2 368
Kohustuslik kogumispension		141		117
Töötuskindlustusmaksed		223		215
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>622</b>	<b>3 964</b>	<b>910</b>	<b>3 759</b>

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Laenunõuded	21 372	21 372
Viitlaekumised	36 180	36 180
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>57 552</b>	<b>57 552</b>
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Viitlaekumised	5 457	5 457
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>5 457</b>	<b>5 457</b>

## Lisa 7 Varud

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Müügiks ostetud kaubad	1 048	856
<b>Kokku varud</b>	<b>1 048</b>	<b>856</b>

## Lisa 8 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2012</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
Ostud ja parendused		4 948	4 948
Amortisatsioonikulu		-1 608	-1 608
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	157 683	109 976	267 659
Akumuleeritud kulum	0	-16 016	-16 016
<b>Jääkmaksumus</b>	157 683	93 960	251 643

## Lisa 9 Materiaalne põhivara

(eurodes)

			Kokku
	Ehitised	Muu materiaalne põhivara	
<b>31.12.2012</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
Ostud ja parendused		2 550	2 550
Amortisatsioonikulu	-794	-7 117	-7 911
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	13 887	61 453	75 340
Akumuleeritud kulum	-1 431	-59 133	-60 564
<b>Jääkmaksumus</b>	12 456	2 320	14 776



## Lisa 10 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>	869	869
Amortisatsioonikulu	-348	-348
<b>31.12.2014</b>		
Soetusmaksumus	1 390	1 390
Akumuleeritud kulum	-869	-869
<b>Jääkmaksumus</b>	521	521

## Lisa 11 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Ainuosanikult laen	98 776			98 776			
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	98 776			98 776			
<b>Laenukohustused kokku</b>	98 776			98 776			
	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>	115 226			115 226			
<b>Laenukohustused kokku</b>	115 226			115 226			

## Lisa 12 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 957	13 957	13
Võlad töövõtjatele	9 580	9 580	14
Maksuvõlad	3 964	3 964	5
Muud võlad	44 922	44 922	15
Intressivõlad	3 522	3 522	
Muud viitvõlad	41 400	41 400	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>72 423</b>	<b>72 423</b>	
	31.12.2013	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	13 545	13 545	13
Võlad töövõtjatele	9 703	9 703	14
Maksuvõlad	3 759	3 759	5
Muud võlad	9 390	9 390	15
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>	

## Lisa 13 Võlad tarnijatele (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tarnijatele tavapäraseid võlad	13 957	13 545
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>13 957</b>	<b>13 545</b>

## Lisa 14 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Töötasude kohustus	5 502	5 623
Puhkusetasude kohustus	4 078	4 080
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>9 580</b>	<b>9 703</b>

## Lisa 15 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2014	12 kuu jooksul
Intressivõlad	3 522	3 522
Muud viitvõlad	41 400	41 400
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>44 922</b>	<b>44 922</b>
	31.12.2013	12 kuu jooksul
Intressivõlad	3 522	3 522
Muud viitvõlad	5 868	5 868
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>9 390</b>	<b>9 390</b>

## Lisa 16 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtuseks on 2 556 eurot		

## Lisa 17 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	459 839	639 583
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>459 839</b>	<b>639 583</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>459 839</b>	<b>639 583</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotellid ja muu sarnane tegevus (EMTAK 2008 nr. 5510)	440 993	609 244
Muu muujal liigitamata teenindus (EMTAK 2008 nr. 9609)	16 401	25 884
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 nr. 6820)	2 445	4 455
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>459 839</b>	<b>639 583</b>

## Lisa 18 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	2013
Trahvid, viivised ja hüvitised	7 500	7 995
Muud	1 250	4 191
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>8 750</b>	<b>12 186</b>

## Lisa 19 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Tooraine ja materjal	6 461	7 644
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	4 843	8 094
Müügi eesmärgil ostetud teenused	82 583	123 010
Energia	25 154	39 231
Elektrienergia	9 802	14 582
Kütus	15 352	24 649
Veevarustus ja kanalisatsioon	12 045	16 367
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>131 086</b>	<b>194 346</b>

## Lisa 20 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Mitmesugused bürookulud	866	1 870
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 111	0
Pangateenused ja -komisjonitasud	6 062	7 591
Konsultatsiooniteenused	8 205	12 148
Jooksvad remondikulud	7 199	14 704
Turvateenuste kulud	659	1 705
Sidekulud	3 467	6 218
Agentidele komisjonitasud	76 948	86 699
Muud	3 201	11 174
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>108 718</b>	<b>142 109</b>

## Lisa 21 Tööjõukulud

(eurodes)

	2014	2013
Palgakulu	97 765	137 139
Sotsiaalmaksud	33 133	46 700
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>130 898</b>	<b>183 839</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	9

## Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Kohustused	Kohustused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	98 776	115 226

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

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.04.2016

**OÜ Desito Invest (registrikood: 10687423) 01.01.2014 - 31.12.2014 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL STAKANTŠIKOV	Juhatuse liige	24.04.2016

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	244 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 837
<b>Kokku</b>	<b>333 653</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	333 653
<b>Kokku</b>	<b>333 653</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	244 816
Aruandeaasta kasum (kahjum)	88 837
<b>Kokku</b>	<b>333 653</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	333 653
<b>Kokku</b>	<b>333 653</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid ja muu sarnane majutus	5510	440993	95.90%	Jah
Muu mujal liigitamata teenindus	9609	16401	3.57%	Ei
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	2445	0.53%	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