

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2016

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2016

**ärinimi:** OÜ Desito Invest

**registrikood:** 10687423

**tänava/talu nimi,** Kaarli pst 7-6

**maja ja korteri number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihnumber:** 10119

**telefon:** +372 5086046

**e-posti aadress:** nikolaiarf@gmail.com

## Sisukord

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

## Tegevusaruanne

<p><b>Sissejuhatus</b></p> <p>Aruandeaasta esimesel poolel 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 opereeris osaühing hotelliga Old Town Maestro's. Aruandeaasta aprillis aga muutus kinnistu omanik, üürileping oli lõpetatud ning ettevõtte "Hotell Old Town Maestro's" oli müüdü tervikuna. Alates 2016.a. maikuust tegeleb osaühing ainult teises valdkonnas - Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 nr. 6820). Oli aruandeaasta ettevõtte jaoks positiivne; saavutati korraliku kasumi suurust.</p>
<p><b>Tulud, kulud, kasum ja finantsnäitajad</b></p> <p>Aruandeaasta esimesel poolel arenes osaühingu tegevus eelmise aastaga näitajatega võrreldes samal tasemel; hotelli müügiga seoses muutus aga tulude ja kulude struktuur ning tegevusest tulemus. Langes oluliselt osaühingu netorealiseerimine - 2016.a. oli see 144 755 eurot, mis on 3 korda vähem kui 2015.aastal (431 785 eurot). Muud äritulud moodustasid 195 289 eurot (selles põhiosa oli saadud ettevõtte müügist), mis on kordades rohkem kui 2015.a. (5 703 eurot). Tulude struktuuri muutus tõi kaasa ka ärikasumi kasv kuni 166 646 euroni (eelmisel aastal oli see 55 468 eurot). Aruandeaasta tulemus oli oluliselt parendatud finantstulude arvelt (123 588 eurot) ning moodustas puhaskasum 290 234 eurot; eelmisel aastal oli see 58 673 eurot.</p> <p>Müügitulu mahtu vähendamisele vastavalt vähenesid ka otsesed kulud kuni 47 414 euroni (2015.a. - 119 209 eurot, langus 2.5 korda). Mitmesugused tegevuskulud olid 59 891 eurot ulatuses, mis on 2.2 korda vähem kui 2015.aastal (129 915 eurot). Tööjõukulud vähenesid ka 2 korda eelmise aastaga võrreldes (63 376 eut; 2015. - 129 012 eurot). Ettevõtte aruandeperioodi põhivara kulum langes 30% korda eelmise aastaga võrreldes (2 717 eurot; eelmisel aastal - 3 884 eurot).</p> <p>Oli aruandeaastal puhasrentaabluse suurusks 200% muu äritulude ja finantstulude arvelt (eelmisel aastal - 14%), ROA - 15% (eelmisel aastal 12%) ja ROE - 42% (eelmisel perioodil 15%). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli aruandeperioodil 110 korda (eelmisel - 2.6 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 73 653 eurot; eelmisel aruandeperioodil - 6 252 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 4 töötajat (eelmisel aastal - 9 töötajat). Aruandeaastal moodustasid ettevõtte palgakulud 47 492 eurot (eelmisel perioodil - 96 572 eurot, langus 2 korda).</p> <p>Sellest summast ettevõtte juhtkonna töötasu moodustas 5 160 eurot (eelmisel perioodil - 4 680 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 tegevuse põhivaldkond muutub, kuna hotelli Old Town Maestro's äri oli ettevõtte poolt aruandeaastal müüdü. Uueks põhitegevusalaks saab <b>Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus</b> (EMTAK 2008 nr 6820). Otsime ka teised võimalused tegevuse laiendamiseks.</p> <p>Järgmise aruandeaasta investeeringute mahuks on ettenähtud kuni 3 000 EUR ning see on seotud tegevuse täiustamisega.</p>

--

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 021	104 955	2
Nõuded ja ettemaksud	1 570 975	61 263	3
Varud	0	743	
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 616 996</b>	<b>166 961</b>	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksud	0	50 220	3
Kinnisvarainvesteeringud	324 736	252 934	7
Materiaalsed põhivarad	0	16 200	
Immateriaalsed põhivarad	0	174	
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>324 736</b>	<b>319 528</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>1 941 732</b>	<b>486 489</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	768	0	12
Võlad ja ettemaksud	13 930	65 178	8
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>14 698</b>	<b>65 178</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 241 662	26 173	12
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 241 662</b>	<b>26 173</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 256 360</b>	<b>91 351</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	392 326	333 653	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	290 234	58 673	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>685 372</b>	<b>395 138</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>1 941 732</b>	<b>486 489</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2016	2015	Lisa nr
Müügitulu	144 755	431 785	14
Muud äritulud	195 289	5 703	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-47 414	-119 209	16
Mitmesugused tegevuskulud	-59 891	-129 915	17
Tööjõukulud	-63 376	-129 012	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 717	-3 884	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>166 646</b>	<b>55 468</b>	
Intressitulud	124 921	2 355	
Muud finantstulud ja -kulud	-1 333	850	
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>290 234</b>	<b>58 673</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>290 234</b>	<b>58 673</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Desito Invest 2016. 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 lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1 alusel.

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 õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvaraga otseselt seotud tehingukulutusi.

### 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 -kohustised

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

#### 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 osauhinu 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, osauhingul 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 tööeast. 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.

**Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad**

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 kasutamisest 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 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.

#### **Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640**

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

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	3

##### **Rendid**

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle 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.

##### **Finantskohustised**

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 vahendusmüügil kaupade kulu ei kajastata, sest realisatsiooni netokäibes kajastatakse ainult vahendustasu.

Mitmesugused tegevuskuludena kajastatakse ettevõtte põhitegevusega seotud kulud, mida ei kajatata teistel kasumiaruande ridadel. Sii kuuluvad üürikulud, reklaamikulud, kantsleikulud, 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 võrdset 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 20/80 (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)

	31.12.2016	31.12.2015
Rahalised vahendid arveldusarvel	43 490	101 728
Rahalised vahendid kassas	2 531	3 227
<b>Kokku raha</b>	<b>46 021</b>	<b>104 955</b>

### Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	26 683	26 683		4
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10		5
Muud nõuded	1 499 269	1 499 269		6
Laenunõuded	1 496 179	1 496 179		
Intressinõuded	2 858	2 858		
Viitlaekumised	232	232		
Ettemaksed	45 013	45 013		
Tulevaste perioodide kulud	14 013	14 013		
Muud makstud ettemaksed	31 000	31 000		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>1 570 975</b>	<b>1 570 975</b>		

  

	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 521	5 521		4
Muud nõuded	91 528	41 308	50 220	6
Laenunõuded	50 220		50 220	
Intressinõuded	2 849	2 849		
Viitlaekumised	38 459	38 459		
Ettemaksed	14 434	14 434		
Tulevaste perioodide kulud	14 434	14 434		
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>111 483</b>	<b>61 263</b>	<b>50 220</b>	

### Lisa 4 Nõuded ostjate vastu (eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Ostjatelt laekumata arved	26 683	5 521
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>26 683</b>	<b>5 521</b>

## Lisa 5 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2016		31.12.2015
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks		197	123
Üksikisiku tulumaks		51	1 120
Sotsiaalmaks		142	2 594
Kohustuslik kogumispension			144
Töötuskindlustusmaksed		10	189
Ettemaksukonto jääk	10		
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>10</b>	<b>400</b>	<b>4 170</b>

## Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenuõuded	1 496 179	1 496 179	
Intressinõuded	2 858	2 858	
Viitlaekumised	232	232	
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>1 499 269</b>	<b>1 499 269</b>	
	31.12.2015	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Laenuõuded	50 220		50 220
Intressinõuded	2 849	2 849	
Viitlaekumised	38 459	38 459	
<b>Kokku muud nõuded</b>	<b>91 528</b>	<b>41 308</b>	<b>50 220</b>

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2014</b>			
Soetusmaksumus	157 683	109 976	267 659
Akumuleeritud kulum		-16 016	-16 016
<b>Jääkmaksumus</b>	157 683	93 960	251 643
Ostud ja parendused		2 900	2 900
Amortisatsioonikulu		-1 609	-1 609
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	157 683	112 876	270 559
Akumuleeritud kulum	0	-17 625	-17 625
<b>Jääkmaksumus</b>	157 683	95 251	252 934
Ostud ja parendused	70 000	3 654	73 654
Amortisatsioonikulu		-1 852	-1 852
<b>31.12.2016</b>			
Soetusmaksumus	227 683	116 530	344 213
Akumuleeritud kulum	0	-19 477	-19 477
<b>Jääkmaksumus</b>	227 683	97 053	324 736

	2016	2015
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 000	3 036

## Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	312	312	9
Võlad töövõtjatele	912	912	10
Maksuvõlad	400	400	5
Muud võlad	9 675	9 675	11
Intressivõlad	3 521	3 521	
Muud viitvõlad	6 154	6 154	
Saadud ettemaksed	2 631	2 631	
Tulevaste perioodide tulud	231	231	
Muud saadud ettemaksed	2 400	2 400	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>13 930</b>	<b>13 930</b>	

  

	31.12.2015	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	12 772	12 772	9
Võlad töövõtjatele	8 455	8 455	10
Maksuvõlad	4 170	4 170	5
Muud võlad	37 381	37 381	11
Intressivõlad	3 522	3 522	
Muud viitvõlad	33 859	33 859	
Saadud ettemaksed	2 400	2 400	
Muud saadud ettemaksed	2 400	2 400	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>65 178</b>	<b>65 178</b>	

## Lisa 9 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Tarnijatele tavapäraseid võlad	312	12 772
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>312</b>	<b>12 772</b>

## Lisa 10 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Töötasude kohustis	375	5 805
Puhkusetasude kohustis	537	2 650
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>912</b>	<b>8 455</b>

## Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2016	12 kuu jooksul
Intressivõlad	3 521	3 521
Muud viitvõlad	6 154	6 154
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>9 675</b>	<b>9 675</b>
	31.12.2015	12 kuu jooksul
Intressivõlad	3 522	3 522
Muud viitvõlad	33 859	33 859
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>37 381</b>	<b>37 381</b>

## Lisa 12 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2016	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanikult laen	1 241 397		1 241 397	
Järeilmaksuga leping	1 033	768	265	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>1 242 430</b>	<b>768</b>	<b>1 241 662</b>	
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>1 242 430</b>	<b>768</b>	<b>1 241 662</b>	
	31.12.2015	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanikult laen	26 173	0	26 173	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	<b>26 173</b>		<b>26 173</b>	
<b>Laenukohustised kokku</b>	<b>26 173</b>		<b>26 173</b>	

## Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2016	31.12.2015
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	2016	2015
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	144 755	431 785
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>144 755</b>	<b>431 785</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>144 755</b>	<b>431 785</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotellid ja muu sarnane tegevus (EMTAK 2008 nr. 5510)	123 871	413 280
Muu muujal liigitamata teenindus (EMTAK 2008 nr. 9609)	0	13 746
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 nr. 6820)	20 884	4 759
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>144 755</b>	<b>431 785</b>

## Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	2016	2015
Trahvid, viivised ja hüvitised	8 019	5 674
Kasum ettevõtte müügist	187 200	0
Muud	70	29
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>195 289</b>	<b>5 703</b>

## Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2016	2015
Tooraine ja materjal	4 440	6 096
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	2 053	4 659
Müügi eesmärgil ostetud teenused	27 153	79 404
<b>Energia</b>	<b>9 790</b>	<b>20 045</b>
Elektrienergia	3 678	8 682
Kütus	6 112	11 363
Veevarustus ja kanalisatsioon	3 978	9 005
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>47 414</b>	<b>119 209</b>



## Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2016	2015
Mitmesugused bürookulud	771	1 327
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 111	2 111
Pangateenused ja -komisjonitasud	2 321	5 673
Konsultatsiooniteenused	22 280	20 850
Jooksvad remondikulud	6 963	22 539
Turvateenuste kulud	246	684
Sidekulud	1 756	3 495
Agentidele komisjonitasud	20 445	70 204
Muud	2 998	3 032
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>59 891</b>	<b>129 915</b>

## Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	2016	2015
Palgakulu	47 492	96 572
Sotsiaalmaksud	15 884	32 440
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>63 376</b>	<b>129 012</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	4	9

## Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	2016	2015
Intressitulu laenudelt	124 921	2 355
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>124 921</b>	<b>2 355</b>

## Lisa 20 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2016	31.12.2015
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 241 397	26 173

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 27.06.2017

**OÜ Desito Invest (registrikood: 10687423) 01.01.2016 - 31.12.2016 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL STAKANTŠIKOV	Juhatuse liige	27.06.2017

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	392 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	290 234
<b>Kokku</b>	<b>682 560</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	682 560
<b>Kokku</b>	<b>682 560</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2016
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	392 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	290 234
<b>Kokku</b>	<b>682 560</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	682 560
<b>Kokku</b>	<b>682 560</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Hotellid ja muu sarnane majutus	5510	123871	85.57%	Jah
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20884	14.43%	Ei

## Osanikud

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

## Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5086046
E-posti aadress	nikolaiarf@gmail.com