

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2017

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2017

**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

<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>Raamatupidamise aastaaruande lisad</b>	<b>6</b>
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Nõuded ostjate vastu	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 6 Laenukohustised	12
Lisa 7 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 8 Võlad tarnijatele	13
Lisa 9 Võlad töövõtjatele	13
Lisa 10 Muud võlad	14
Lisa 11 Osakapital	14
Lisa 12 Müügitulu	14
Lisa 13 Muud äritulud	15
Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 16 Tööjõukulud	16
Lisa 17 Intressitulud	16
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	16
Lisa 19 Seotud osapooled	16
<b>Aruande allkirjad</b>	<b>17</b>

## Tegevusaruanne

<p><b>Sissejuhatus</b></p>
<p>Aruandeaastal oli OÜ Desito Invest tegevuse põhivaldkonnaks "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>Seoses ettevõtte varem kuuluva hotelli 2016.aastal müügiga muutus aruandeaastal tulude ja kulude struktuur ning tegevusest tulemus. Langes oluliselt osaühtingu netorealisatsioon - 2017.aastal on see 17 131 eurot; 2016.a. aga oli see 144 755 eurot (langus 8.4 korda). Muud äritulud moodustasid 181 577 eurot, mis on eelmise aasta tasemel (195 289 eurot). Ärikasumi suurus (176 653 eurot) on samal moel võrdne eelmise aasta ärikasumiga (166 646 eurot). Aruandeaasta tulemus parendati oluliselt finantstulude arvelt (kokku finantstulud ja kulud moodustasid 195 848 eurot; 2016.a. - 123 588 eurot) ning saavutati puhaskasumit 372 501 euro ulatuses; eelmisel aastal oli see 290 234 eurot.</p>
<p>Müügitulu mahtu vähendamisele vastavalt vähenesid ka otsesed kulud kuni 2 359 euronit (2016.a. - 47 414 eurot, langus 20 korda). Mitmesugused tegevuskulud olid 9 838 eurot ulatuses, mis on 6 korda vähem kui 2016.aastal (59 891 eurot). Tööjõukulud vähenesid ka 8 korda eelmise aastaga võrreldes (7 596 eurot; 2016. - 63 376 eurot). Ettevõtte aruandeperioodi põhivara kulum moodustas 2 045 eurot; eelmisel aastal oli see 2 717 eurot.</p> <p>Oli aruandeaastal puhasrentaabluse suurus 2174% muu äritulude ja finantstulude arvelt (eelmisel aastal samal põhjusel - 200%), ROA - 17% (eelmisel aastal 15%) ja ROE - 35% (2016.aastal - 42%). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli aruandeperioodil 111 korda (eelmisel aastal - 110 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 159 364 eurot; eelmisel aruandeperioodil - 73 653 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>Osaühtingu keskmine töötajate arv majandusaastal oli 1 töötaja (eelmisel aastal - 4 töötajat) ning moodustasid palgakulud 5 677 eurot (eelmisel perioodil - 47 492 eurot, langus 8,4 korda).</p> <p>Sellest summast 100% oli ettevõtte juhtkonna töötasu (eelmisel perioodil - 5 160 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 jääb samaks - <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 400 000 EUR ning see on seotud kinnisvarasse investeeringutega.</p>

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 658 655	46 021	
Nõuded ja ettemaksud	53 092	1 570 975	2
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 711 747</b>	<b>1 616 996</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	482 054	324 736	5
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>482 054</b>	<b>324 736</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>2 193 801</b>	<b>1 941 732</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	384	768	6
Võlad ja ettemaksud	15 097	13 930	7
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>15 481</b>	<b>14 698</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	1 120 447	1 241 662	6
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>1 120 447</b>	<b>1 241 662</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 135 928</b>	<b>1 256 360</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	682 560	392 326	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	372 501	290 234	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>1 057 873</b>	<b>685 372</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>2 193 801</b>	<b>1 941 732</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	17 131	144 755	12
Muud äritulud	181 577	195 289	13
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-2 359	-47 414	14
Mitmesugused tegevuskulud	-9 838	-59 891	15
Tööjõukulud	-7 596	-63 376	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-2 045	-2 717	
Muud ärikulud	-217	0	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>176 653</b>	<b>166 646</b>	
Intressitulud	230 412	124 921	
Muud finantstulud ja -kulud	-34 564	-1 333	18
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>372 501</b>	<b>290 234</b>	
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>372 501</b>	<b>290 234</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Desito Invest 2017. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standartiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

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

### Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuksid 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.

### 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 kulus. 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.

#### **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 ilmnunud 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 kasutusjärgest 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 1 000**

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

<b>Põhivara grupi nimi</b>	<b>Kasulik eluiga</b>
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 :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.

#### **Finantskohustised**

Finantskohustised võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustise eest makstud või saadud tasu õiglase väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantskohustisega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustised 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.

Intressimüügi tulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

#### **Kulud**

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

Mitmesugused tegevuskuludena kajastatakse ettevõtte põhitegevusega seotud kulud, mida ei kajastata teistel kasumiaruandel 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 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 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	3 924	3 924	3
Muud nõuded	4 155	4 155	
Laenunõuded	1 300	1 300	
Intressinõuded	2 855	2 855	
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>53 092</b>	<b>53 092</b>	
	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	26 683	26 683	3
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	10	10	4
Muud nõuded	1 499 269	1 499 269	
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>	

## Lisa 3 Nõuded ostjate vastu

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Ostjatelt laekumata arved	3 924	26 683
<b>Kokku nõuded ostjate vastu</b>	<b>3 924</b>	<b>26 683</b>

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	100		197
Üksikisiku tulumaks	57		51
Sotsiaalmaks	155		142
Töötuskindlustusmaksed	11		10
Ettemaksukonto jääk		10	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>323</b>	<b>10</b>	<b>400</b>

## Lisa 5 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>31.12.2015</b>			
Soetusmaksumus	157 683	112 876	270 559
Akumuleeritud kulum		-17 625	-17 625
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>157 683</b>	<b>95 251</b>	<b>252 934</b>
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>	<b>227 683</b>	<b>97 053</b>	<b>324 736</b>
Ostud ja parendused	140 000	19 363	159 363
Amortisatsioonikulu		-2 045	-2 045
<b>31.12.2017</b>			
Soetusmaksumus	367 683	135 893	503 576
Akumuleeritud kulum	0	-21 522	-21 522
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>367 683</b>	<b>114 371</b>	<b>482 054</b>

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		12 000

## Lisa 6 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2017	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Lühiajalised laenud				
Järelmaksuga leping	384	384		
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	384	384		
Pikaajalised laenud				
Omanikult laen	1 120 447		1 120 447	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 120 447		1 120 447	
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 120 831	384	1 120 447	
	31.12.2016	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
Omanikult laen	1 241 397		1 241 397	
Järelmaksuga leping	1 033	768	265	
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	1 242 430	768	1 241 662	
<b>Laenukohustised kokku</b>	1 242 430	768	1 241 662	

## Lisa 7 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	715	715	8
Võlad töövõtjatele	1 049	1 049	9
Maksuvõlad	323	323	4
Muud võlad	10 173	10 173	10
Intressivõlad	3 521	3 521	
Muud viitvõlad	6 652	6 652	
Saadud ettemaksed	2 400	2 400	
Muud saadud ettemaksed	2 400	2 400	
Muud võlad	437	437	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>15 097</b>	<b>15 097</b>	

  

	31.12.2016	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	312	312	8
Võlad töövõtjatele	912	912	9
Maksuvõlad	400	400	4
Muud võlad	9 675	9 675	10
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>	

## Lisa 8 Võlad tarnijatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Tarnijatele tavapärased võlad	715	312
<b>Kokku võlad tarnijatele</b>	<b>715</b>	<b>312</b>

## Lisa 9 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Töötasude kohustis	462	375
Puhkusetasude kohustis	587	537
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>1 049</b>	<b>912</b>

## Lisa 10 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2017	12 kuu jooksul
Intressivõlad	3 521	3 521
Muud viitvõlad	6 652	6 652
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>10 173</b>	<b>10 173</b>
	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>

## Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	17 131	144 755
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>17 131</b>	<b>144 755</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>17 131</b>	<b>144 755</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Hotellid ja muu sarnane tegevus (EMTAK 2008 nr. 5510)	0	123 871
Muu muujal liigitamata teenindus (EMTAK 2008 nr. 9609)	0	0
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 nr. 6820)	17 131	20 884
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>17 131</b>	<b>144 755</b>

## Lisa 13 Muud äritulud

(eurodes)

	2017	2016
Trahvid, viivised ja hüvitised	133 461	8 019
Kasum ettevõtte müügist	0	187 200
Muud	48 116	70
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>181 577</b>	<b>195 289</b>

## Lisa 14 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2017	2016
Tooraine ja materjal	0	4 440
Müügi eesmärgil ostetud kaubad	0	2 053
Müügi eesmärgil ostetud teenused	2 359	27 153
<b>Energia</b>	<b>0</b>	<b>9 790</b>
Elektrienergia	0	3 678
Kütus	0	6 112
Veevarustus ja kanalisatsioon	0	3 978
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>2 359</b>	<b>47 414</b>

## Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2017	2016
Mitmesugused bürookulud	119	771
Lähetuskulud	400	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	2 111	2 111
Pangateenused ja -komisjonitasud	63	2 321
Konsultatsiooniteenused	6 285	22 280
Jooksvad remondikulud	249	6 963
Turvateenuste kulud	0	246
Sidekulud	548	1 756
Agentidele komisjonitasud	0	20 445
Muud	63	2 998
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>9 838</b>	<b>59 891</b>

## Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2017	2016
Palgakulu	5 677	47 492
Sotsiaalmaksud	1 919	15 884
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>7 596</b>	<b>63 376</b>
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	1	4

## Lisa 17 Intressitulud

(eurodes)

	2017	2016
Intressitulu laenudelt	230 412	124 921
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>230 412</b>	<b>124 921</b>

## Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2017	2016
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-34 564	-1 333
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>-34 564</b>	<b>-1 333</b>

## Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2017	31.12.2016
	Kohustised	Kohustised
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 120 447	1 241 397



# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 21.06.2018

**OÜ Desito Invest (registrikood: 10687423) 01.01.2017 - 31.12.2017 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL STAKANTŠIKOV	Juhatuse liige	21.06.2018

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	682 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	372 501
<b>Kokku</b>	<b>1 055 061</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 055 061
<b>Kokku</b>	<b>1 055 061</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	682 560
Aruandeaasta kasum (kahjum)	372 501
<b>Kokku</b>	<b>1 055 061</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 055 061
<b>Kokku</b>	<b>1 055 061</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	17131	100.00%	Jah

## Osanikud

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

## Sidevahendid

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