

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.07.2021

**aruandeaasta lõpp:** 30.06.2022

**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	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Varud	11
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Võlad töövõtjatele	15
Lisa 12 Muud võlad	16
Lisa 13 Eraldised	16
Lisa 14 Osakapital	16
Lisa 15 Müügitulu	16
Lisa 16 Muud äritulud	17
Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused	17
Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 19 Tööjõukulud	17
Lisa 20 Intressitulud	18
Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud	18
Lisa 22 Tulumaks	18
Lisa 23 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditori aruanne	21

## Tegevusaruanne

<p><b>Sissejuhatus</b></p> <p>Aruandeaastal (mille perioodiks oli 01.07.2021 - 30.06.2022) tegutses OÜ Desito Invest põhivaldkonnas "Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus" (EMTAK 2008 nr. 6820). Olid ettevõtte tegevuse tulemused eelmiste aastaga võrreldes paremad; kasvas müügitulu, finantstulude arvelt kasvas oluliselt ka kasum.</p>
<p><b>Tulud, kulud, kasum ja finantsnäitajad</b></p> <p>Kasvas aruandeaastal osaiingu müügitulu 19 649 euronit (eelmisel aruandeaastal oli see 14 804 eurot). Muud äritulud olid 1 455 031 eurot ulatuses varude (PTP-instrumentide) hindade muutmise arvelt; eelmisel aastal olid need mitteolulised. Aasta tulemuseks on kasum 1 340 238 eurot; eelmisel aastal oli kasum 339 361 eurot.</p> <p>Moodustasid aruandeaastal otsesed kulud 5 018 eurot (eelmisel aastal 2 411 eurot); mitmesugused tegevuskulud 24 407 eurot (eelmisel aastal 32 994 eurot). Tööjõukulud olid 10 628 eurot (aasta varem 9 659 eurot). Ettevõtte põhivara kulum moodustas aruandeperioodil 26 454 eurot; eelmisel aastal oli see samuti 26 454 eurot.</p> <p>Puhasrentaabilus moodustas aruandeaastal 6 821% (muu äritulude arvelt; eelmisel aastal 2 292 %), ROA 39% (eelmisel perioodil 17%) ja ROE 62% (eelmisel perioodil 33%). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli aruandeperioodil 5.5 korda (eelmisel aastal 9.9 korda).</p> <p>Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- puhasrentaabilus (%) = 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 põhivarasse oli investeeritud 73 100 eurot (ettemaks sõiduauto eest); eelmisel aruandeperioodil põhivarasse ei investeeriti.</p>
<p><b>Osakapital</b></p> <p>Osakapitali suurus ja osanike koosseis aruandeaastal muutuseid ei toimunud.</p>
<p><b>Personal, juhatus</b></p> <p>Osaüingu keskmine töötajate arv majandusaastal oli 1 töötaja (eelmisel aastal samuti 1 töötaja) ning moodustasid palgakulud 7 943 eurot (eelmisel perioodil 7 219 eurot).</p> <p>Juhatusel liige (kes on samal ajal ka töötaja) 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 68201). Otsime ka võimalused tegevuse laiendamiseks teistes suunas.</p> <p>2022.-2023.aastal investeeringute mahuks on ettenähtud kuni 5 000 EUR ning see saab suunatud tegevuse täiustamisele.</p>

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 834 449	66 990	2
Nõuded ja ettemaksud	51 600	90 129	3
Varud	0	493 508	6
<b>Kokku käibevarad</b>	<b>1 886 049</b>	<b>650 627</b>	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	1 334 580	1 356 962	7
Materiaalsed põhivarad	78 767	9 739	8
<b>Kokku põhivarad</b>	<b>1 413 347</b>	<b>1 366 701</b>	
<b>Kokku varad</b>	<b>3 299 396</b>	<b>2 017 328</b>	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	22 791	699	9
Võlad ja ettemaksud	270 661	64 822	10
Eraldised	50 000	0	13
<b>Kokku lühiajalised kohustised</b>	<b>343 452</b>	<b>65 521</b>	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	791 485	927 586	9
<b>Kokku pikaajalised kohustised</b>	<b>791 485</b>	<b>927 586</b>	
<b>Kokku kohustised</b>	<b>1 134 937</b>	<b>993 107</b>	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	14
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	821 409	682 048	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 340 238	339 361	
<b>Kokku omakapital</b>	<b>2 164 459</b>	<b>1 024 221</b>	
<b>Kokku kohustised ja omakapital</b>	<b>3 299 396</b>	<b>2 017 328</b>	

## Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021	Lisa nr
Müügitulu	19 649	14 804	15
Muud äritulud	1 455 031	68	16
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-5 018	-2 411	17
Mitmesugused tegevuskulud	-24 407	-32 994	18
Tööjõukulud	-10 628	-9 659	19
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-26 454	-26 454	
<b>Ärikasum (kahjum)</b>	<b>1 408 173</b>	<b>-56 646</b>	
Intressitulud	2 379	6 688	
Intressikulud	0	-321	
Muud finantstulud ja -kulud	-20 314	389 640	21
<b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b>	<b>1 390 238</b>	<b>339 361</b>	
Tulumaks	-50 000	0	22
<b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>	<b>1 340 238</b>	<b>339 361</b>	

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

OÜ Desito Invest 2021. aasta raamatupidamise aastaaruande (mille perioodiks on alates 01.07.2021 kuni 30.06.2022) eesmärk on anda aruande kasutajale, kellel on aruandest arusaamiseks piisavad finantsalased teadmised, OÜ Desito Invest finantsseisundi ja -tulemuse kohta asjakohast ning tõepäraselt esitatud informatsiooni, mida aruande kasutaja saaks oma majandusotsuste tegemisel kasutada.

Tegemist on lühendatud raamatupidamise aastaaruandega ja see on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad rahandusministri määrusega kehtestatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

Ettevõtte tegevuse jätkuvuse hindamisel olid koroonaviiruse puhangut ja majanduses ebastabiilsuse mõjusid arvesse võetud. Samas aruande koostamisel ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata nimetatud tegurite mõju eelseisva perioodi puhul. Aastaaruande koostamisel lähtuti eeldusest, et OÜ Desito Invest on jätkuvalt tegutsev ning tal ei ole tegevuse lõpetamise kavatsust ega vajadust.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

OÜ Desito Invest kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 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 arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

### 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 hoivuseid ja lühiajalisi pangadeposiite.

Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil.

Investeeringis- 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 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.

### 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 realiseerimismaksumus.

Varude eest ettemaksuna olid kajastatud plokiahela tehnoloogial põhinevate instrumentide (PTP-instrumentid) soetamiskulud. Edaspidi kajastatakse need ettemaksud korrigeeritud soetusmaksumuse meetodit kasutades. PTP-instrumentide müügist saadud kasum või kahjum kajastatakse finantstulude või -kuludena.

### **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 osatähtsuse 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, osatähtsuses 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.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumuselt maha arvatud akumulereeritud 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 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 1 000

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

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Hooned ja ehitised	25
Muu materiaalne põhivara	3
Masinad ja seadmed	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 õiglane 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.

Intressimaksumused kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

### **Kulud**

Kaubad, toore, materjal ja teenused - kajastatakse müüdü 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 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.

Arvestuspõhimõtted, lisainformatsioon

## Lisa 2 Raha

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021
Arveldusarved pankades	1 832 201	64 704
Sularaha kassas	2 248	2 286
<b>Kokku raha</b>	<b>1 834 449</b>	<b>66 990</b>

## Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2022	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	7 206	7 206
Muud nõuded	84	84
Viitlaekumised	84	84
Ettemaksed	44 310	44 310
Muud makstud ettemaksed	44 310	44 310
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>51 600</b>	<b>51 600</b>
	30.06.2021	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	6 181	6 181
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	59	59
Laenuõuded	41 750	41 750
Muud nõuded	8 562	8 562
Intressinõuded	4 380	4 380
Viitlaekumised	4 182	4 182
Ettemaksed	33 577	33 577
Muud makstud ettemaksed	33 577	33 577
<b>Kokku nõuded ja ettemaksed</b>	<b>90 129</b>	<b>90 129</b>

## Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	227		217
Üksikisiku tulumaks	38		18
Sotsiaalmaks	231		198
Töötuskindlustusmaksed	17		14
Ettemaksukonto jääk		59	
<b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b>	<b>513</b>	<b>59</b>	<b>447</b>

## Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	30.06.2022	12 kuu jooksul	
Viitlaekumised		84	84
<b>Kokku muud nõuded</b>		<b>84</b>	<b>84</b>
	30.06.2021	12 kuu jooksul	
Intressinõuded		4 380	4 380
Viitlaekumised		4 182	4 182
<b>Kokku muud nõuded</b>		<b>8 562</b>	<b>8 562</b>

## Lisa 6 Varud

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021
Ettemaksed varude eest	0	493 508
<b>Kokku varud</b>	<b>0</b>	<b>493 508</b>

## Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
<b>30.06.2020</b>			
Soetusmaksumus	956 038	486 745	1 442 783
Akumuleeritud kulum	0	-63 439	-63 439
<b>Jääkmaksumus</b>	956 038	423 306	1 379 344
Amortisatsioonikulu		-22 382	-22 382
<b>30.06.2021</b>			
Soetusmaksumus	956 038	486 745	1 442 783
Akumuleeritud kulum	0	-85 821	-85 821
<b>Jääkmaksumus</b>	956 038	400 924	1 356 962
Amortisatsioonikulu		-22 382	-22 382
<b>30.06.2022</b>			
Soetusmaksumus	956 038	486 745	1 442 783
Akumuleeritud kulum	0	-108 203	-108 203
<b>Jääkmaksumus</b>	956 038	378 542	1 334 580

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	14 630	12 441
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	5 018	2 363

## Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
<b>30.06.2020</b>				
Soetusmaksumus	2 499	14 243		16 742
Akumuleeritud kulum	-83	-2 849		-2 932
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>2 416</b>	<b>11 394</b>		<b>13 810</b>
Ostud ja parendused			0	0
Amortisatsioonikulu	-1 000	-3 071		-4 071
<b>30.06.2021</b>				
Soetusmaksumus	2 499	14 243	0	16 742
Akumuleeritud kulum	-1 083	-5 920	0	-7 003
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>1 416</b>	<b>8 323</b>	<b>0</b>	<b>9 739</b>
Ostud ja parendused			73 100	73 100
Amortisatsioonikulu	-1 000	-3 072		-4 072
<b>30.06.2022</b>				
Soetusmaksumus	2 499	14 243	73 100	89 842
Akumuleeritud kulum	-2 083	-8 992	0	-11 075
<b>Jääkmaksumus</b>	<b>416</b>	<b>5 251</b>	<b>73 100</b>	<b>78 767</b>

## Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Järelmaksuga leping	291	291			18	EUR	30.11.2022	
Eraisikult saadud laen	22 500	22 500			0	EUR	22.12.2022	
<b>Lühiajalised laenud kokku</b>	22 791	22 791						
Pikaajalised laenud								
Omanikult saadud laen	791 485		791 485		0	EUR	31.12.2025	23
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	791 485		791 485					
<b>Laenukohustised kokku</b>	814 276	22 791	791 485					
	30.06.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Omanikult saadud laen	927 295		927 295					23
Järelmaksuga leping	990	699	291					
<b>Pikaajalised laenud kokku</b>	928 285	699	927 586					
<b>Laenukohustised kokku</b>	928 285	699	927 586					

## Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	30.06.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	51 652	51 652	
Võlad töövõtjatele	1 555	1 555	11
Maksuvõlad	513	513	4
Muud võlad	206 291	206 291	12
Intressivõlad	3 522	3 522	
Dividendivõlad	200 000	200 000	
Muud viitvõlad	2 769	2 769	
Saadud ettemaksed	10 650	10 650	
Muud saadud ettemaksed	10 650	10 650	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>270 661</b>	<b>270 661</b>	
	30.06.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 256	53 256	
Võlad töövõtjatele	1 285	1 285	11
Maksuvõlad	447	447	4
Muud võlad	9 834	9 834	12
Intressivõlad	3 522	3 522	
Muud viitvõlad	6 312	6 312	
<b>Kokku võlad ja ettemaksed</b>	<b>64 822</b>	<b>64 822</b>	

## Lisa 11 Võlad töövõtjatele

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021
Töötasude kohustis	651	572
Puhkusetasude kohustis	904	713
<b>Kokku võlad töövõtjatele</b>	<b>1 555</b>	<b>1 285</b>

## Lisa 12 Muud võlad

(eurodes)

	30.06.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	3 522	3 522	
Dividendivõlad	200 000	200 000	22
Muud viitvõlad	2 769	2 769	
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>206 291</b>	<b>206 291</b>	
	30.06.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	3 522	3 522	
Muud viitvõlad	6 312	6 312	
<b>Kokku muud võlad</b>	<b>9 834</b>	<b>9 834</b>	

## Lisa 13 Eraldised

(eurodes)

	Moodustamine/korrigeerimine	30.06.2022	Lisa nr
Dividendidelt potentsiaalne tulumaks	50 000	50 000	22
<b>Kokku eraldised</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>	

## Lisa 14 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2022	30.06.2021
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

## Lisa 15 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	19 649	14 804
<b>Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku</b>	<b>19 649</b>	<b>14 804</b>
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>19 649</b>	<b>14 804</b>
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 nr. 6820)	19 649	14 804
<b>Kokku müügitulu</b>	<b>19 649</b>	<b>14 804</b>



## Lisa 16 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Trahvid, viivised ja hüvitised	283	0
Kasum varude müügist	1 454 748	0
Muud	0	68
<b>Kokku muud äritulud</b>	<b>1 455 031</b>	<b>68</b>

## Lisa 17 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	5 018	2 363
Väikevahendite kulud	0	48
<b>Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused</b>	<b>5 018</b>	<b>2 411</b>

## Lisa 18 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Mitmesugused bürookulud	979	0
Riiklikud ja kohalikud maksud	3 671	2 446
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	0	14 000
Konsultatsiooniteenused	3 277	4 310
Jooksvad remondikulud	5 414	4 067
Sidekulud	2 829	2 263
Kinnisvarainvesteeringute kommunaalkulud	5 048	3 987
Muud	3 189	1 921
<b>Kokku mitmesugused tegevuskulud</b>	<b>24 407</b>	<b>32 994</b>

## Lisa 19 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Palgakulu	7 943	7 219
Sotsiaalmaksud	2 685	2 440
<b>Kokku tööjõukulud</b>	<b>10 628</b>	<b>9 659</b>
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

## Lisa 20 Intressitulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Intressitulu laenudelt	2 379	6 688
<b>Kokku intressitulud</b>	<b>2 379</b>	<b>6 688</b>

## Lisa 21 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2021 - 30.06.2022	01.07.2020 - 30.06.2021
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-39	153
Muud finantstulud	0	389 487
Ebatõenäoliste võlgnevuste mahakandmisest kulud	-20 275	0
<b>Kokku muud finantstulud ja -kulud</b>	<b>-20 314</b>	<b>389 640</b>

## Lisa 22 Tulumaks

(eurodes)

Tulumaksukulu komponendid	01.07.2021 - 30.06.2022	
	Maksustatav summa	Edasilükatud tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	200 000	50 000
Eesti	200 000	50 000
<b>Kokku</b>	<b>200 000</b>	<b>50 000</b>

## Lisa 23 Seotud osapooled

(eurodes)

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
<b>Nõuded ja ettemaksud</b>			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	25 750	
<b>Kokku nõuded ja ettemaksud</b>	<b>0</b>	<b>25 750</b>	

PIKAAJALISED	30.06.2022	30.06.2021	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	791 485	927 295	9
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>791 485</b>	<b>927 295</b>	

ANTUD LAENUD	30.06.2020	Antud laenude tagasimaksed	30.06.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	177 450	-151 700	25 750	6 683	
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>177 450</b>	<b>-151 700</b>	<b>25 750</b>	<b>6 683</b>	

ANTUD LAENUD	30.06.2021	Antud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	25 750	-25 750	0	1109
<b>Kokku antud laenud</b>	<b>25 750</b>	<b>-25 750</b>	<b>0</b>	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2020	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 028 900	-101 605	927 295	0	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>1 028 900</b>	<b>-101 605</b>	<b>927 295</b>	<b>0</b>	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2021	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	927 295	-28 000	899 295	0	
<b>Kokku laenukohustised</b>	<b>927 295</b>	<b>-28 000</b>	<b>899 295</b>	<b>0</b>	

## Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.11.2023

**OÜ Desito Invest (registrikood: 10687423) 01.07.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL STAKANTŠIKOV	Juhatuse liige	17.11.2023

## Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

# SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Desito Invest osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Desito Invest raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 30.06.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 19.

## Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

## Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatuses töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

## Kokkuvõtte

Ülevaatuses põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt OÜ Desito Invest finantsseisundit seisuga 30.06.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Gritsenko

Vandeaudiitori number 110

osaühing MAINOR AUDIT JA PARTNERID

Auditiorettevõtja tegevusloa number 163

Kadaka pst 85a, Tallinn, Harju maakond, 10922

17.11.2023

## Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Desito Invest (registrikood: 10687423) 01.07.2021 - 30.06.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI GRITSENKO	Vandeaudiitor	17.11.2023

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	821 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 340 238
<b>Kokku</b>	<b>2 161 647</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 161 647
<b>Kokku</b>	<b>2 161 647</b>

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	30.06.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	821 409
Aruandeaasta kasum (kahjum)	1 340 238
<b>Kokku</b>	<b>2 161 647</b>
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 161 647
<b>Kokku</b>	<b>2 161 647</b>

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	19649	100.00%	Jah

## Sidevahendid

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