

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.07.2022

aruandeaasta lõpp: 30.06.2023

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	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	12
Lisa 8 Laenukohustised	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Võlad töövõtjatele	14
Lisa 11 Muud võlad	15
Lisa 12 Eraldised	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 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 21 Tulumaks	18
Lisa 22 Seotud osapooled	18
Aruande allkirjad	20
Vandeauditiitori aruanne	21

Tegevusaruanne

<p>Sissejuhatus</p> <p>Aruandeaastal (mille perioodiks oli 01.07.2022 - 30.06.2023) tegutses OÜ Desito Invest põhivaldkonnas "Enda kinnisvara üürileandmine ja käitus" (EMTAK 2008 nr. 6820). Olid ettevõtte tegevuse tulemused eelmiste aastaga võrreldes samal tasemel; kasvas müügitulu, muude äritulude arvelt oli saadud oluline kasum.</p>
<p>Tulud, kulud, kasum ja finantsnäitajad</p> <p>Kasvas aruandeaastal osahingu müügitulu 24 518 euronit (eelmisel aruandeaastal oli see 19 649 eurot). Muud äritulud olid 463 442 eurot ulatuses (kinnisvarainvesteeringute müügi arvelt); eelmisel aastal olid muud äritulud 1 455 031 eurot ulatuses varude (PTP-instrumentide) hindade muutmise tõttu. Aasta tulemuseks on kasum 416 123 eurot; eelmisel aastal oli kasum 1 340 238 eurot.</p> <p>Moodustasid aruandeaastal otsesed kulud 1 013 eurot (eelmisel aastal 5 018 eurot); mitmesugused tegevuskulud 31 434 eurot (eelmisel aastal 24 407 eurot). Tööjõukulud olid 11 705 eurot (aasta varem 10 628 eurot). Ettevõtte põhivara kulum moodustas aruandeperioodil 29 846 eurot; eelmisel aastal oli see 26 454 eurot.</p> <p>Puhasrentaabilus moodustas aruandeaastal 1 697 % (muude äritulude arvelt; eelmisel aastal 6 821 %), ROA 11% (eelmisel perioodil 39%) ja ROE 16% (eelmisel perioodil 62%). Lühiajaliste kohustuste kattekordaja oli aruandeperioodil 2.6 korda (eelmisel aastal 5.5 korda).</p> <p>Finantsnäitajate arvutamisel kasutatud valemid:</p> <ul style="list-style-type: none"> - puhasrentaabilus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100 - lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustused - ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100 - ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100
<p>Investeeringud</p> <p>Aruandeaastal põhivarasse oli investeeritud 39 007 eurot; eelmisel aruandeperioodil investeeriti põhivarasse 73 100 eurot.</p>
<p>Osakapital</p> <p>Osakapitali suuruses ja osanike koosseisus aruandeaastal muutuseid ei toimunud.</p>
<p>Personal, juhatus</p> <p>Osaühingu keskmine töötajate arv majandusaastal oli 1 töötaja (eelmisel aastal samuti 1 töötaja) ning moodustasid palgakulud 8 748 eurot (eelmisel perioodil 7 943 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>Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks</p> <p>Järgmisel aruandeaastal tegevuse põhivaldkond jääb samaks - Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitus (EMTAK 2008 nr 68201). Otsime ka võimalused tegevuse laiendamiseks teistes suunas.</p> <p>2023.-2024.aastal investeeringute mahuks on ettenähtud kuni 5 000 EUR ning see saab suunatud tegevuse täiustamisele.</p>

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	2 664 170	1 834 449	2
Nõuded ja ettemaksed	281 641	51 600	3
Kokku käibevarad	2 945 811	1 886 049	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	681 281	1 334 580	6
Materiaalsed põhivarad	73 145	78 767	7
Kokku põhivarad	754 426	1 413 347	
Kokku varad	3 700 237	3 299 396	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	796 485	22 791	8
Võlad ja ettemaksed	273 170	270 661	9
Eraldised	50 000	50 000	12
Kokku lühiajalised kohustised	1 119 655	343 452	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	0	791 485	8
Kokku pikaajalised kohustised	0	791 485	
Kokku kohustised	1 119 655	1 134 937	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	13
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 161 647	821 409	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 123	1 340 238	
Kokku omakapital	2 580 582	2 164 459	
Kokku kohustised ja omakapital	3 700 237	3 299 396	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022	Lisa nr
Müügitulu	24 518	19 649	14
Muud äritulud	463 442	1 455 031	15
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 013	-5 018	16
Mitmesugused tegevuskulud	-31 434	-24 407	17
Tööjõukulud	-11 705	-10 628	18
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29 846	-26 454	6,7
Muud ärikulud	-305	0	
Ärikasum (kahjum)	413 657	1 408 173	
Intressitulud	2 723	2 379	
Muud finantstulud ja -kulud	-257	-20 314	20
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	416 123	1 390 238	
Tulumaks	0	-50 000	21
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 123	1 340 238	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Desito Invest 2022. aasta raamatupidamise aastaaruande (mille perioodiks on alates 01.07.2022 kuni 30.06.2023) 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.

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 ettemaksed

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

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, osatähtsuse juhatus 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 arvutamisel 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 soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud 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
Masinaid ja seadmed	10

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.

Intrissitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu 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 kasumiaruande ridadel. Siia 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)

	30.06.2023	30.06.2022
Arveldusarved pankades	2 662 179	1 832 201
Sularaha kassas	1 991	2 248
Kokku raha	2 664 170	1 834 449

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	265 801	265 801	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	209	209	4
Muud nõuded	15 383	15 383	5
Viitlaekumised	15 383	15 383	
Ettemaksed	248	248	
Tulevaste perioodide kulud	248	248	
Kokku nõuded ja ettemaksed	281 641	281 641	
	30.06.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	7 206	7 206	
Muud nõuded	84	84	5
Viitlaekumised	84	84	
Ettemaksed	44 310	44 310	
Muud makstud ettemaksed	44 310	44 310	
Kokku nõuded ja ettemaksed	51 600	51 600	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	30.06.2023		30.06.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	209		227
Üksikisiku tulumaks		16	38
Sotsiaalmaks		248	231
Töötuskindlustusmaksed		18	17
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	209	282	513

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	30.06.2023	12 kuu jooksul
Viitlaekumised	15 383	15 383
Ajatatud tulumaksu ettemaks	15 300	15 300
Muud viitlaekumised	83	83
Kokku muud nõuded	15 383	15 383
	30.06.2022	12 kuu jooksul
Viitlaekumised	84	84
Muud viitlaekumised	84	84
Kokku muud nõuded	84	84

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
30.06.2021			
Soetusmaksumus	956 038	486 745	1 442 783
Akumuleeritud kulum		-85 821	-85 821
Jääkmaksumus	956 038	400 924	1 356 962
Amortisatsioonikulu		-22 382	-22 382
30.06.2022			
Soetusmaksumus	956 038	486 745	1 442 783
Akumuleeritud kulum	0	-108 203	-108 203
Jääkmaksumus	956 038	378 542	1 334 580
Ostud ja parendused	31 960	7 047	39 007
Müügid	-259 643	-413 549	-673 192
Amortisatsioonikulu		-19 114	-19 114
Ümberliigitamised	-67 334	67 334	
30.06.2023			
Soetusmaksumus	661 021	53 275	714 296
Akumuleeritud kulum	0	-33 015	-33 015
Jääkmaksumus	661 021	20 260	681 281

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 081	14 630
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	1 013	5 018
Kinnisvarainvesteeringute müük müügihinnas	1 139 100	0

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

						Kokku
	Transpordivahendid	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	Ettemaksed	
30.06.2021						
Soetusmaksumus		2 499	2 499	14 243		16 742
Akumuleeritud kulum		-1 083	-1 083	-5 920		-7 003
Jääkmaksumus		1 416	1 416	8 323		9 739
Ostud ja parendused					73 100	73 100
Amortisatsioonikulu		-1 000	-1 000	-3 072		-4 072
30.06.2022						
Soetusmaksumus		2 499	2 499	14 243	73 100	89 842
Akumuleeritud kulum		-2 083	-2 083	-8 992	0	-11 075
Jääkmaksumus		416	416	5 251	73 100	78 767
Ostud ja parendused	8 172		8 172			8 172
Amortisatsioonikulu	-8 127	-416	-8 543	-2 188		-10 731
Müügid (jäähmaksumuses)				-3 063		-3 063
Ümberliigitamised	73 100		73 100		-73 100	0
Ümberliigitamised ettemaksetest	73 100		73 100		-73 100	
30.06.2023						
Soetusmaksumus	81 272	2 499	83 771	0	0	83 771
Akumuleeritud kulum	-8 127	-2 499	-10 626	0	0	-10 626
Jääkmaksumus	73 145	0	73 145	0	0	73 145

Lisa 8 Laenukohustised

(eurodes)

	30.06.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
Eraisikult saadud laen	22 500	22 500			0	EUR	22.06.2024	
Osanikult saadud laen	773 985	773 985			0	EUR	30.06.2024	22
Lühiajalised laenud kokku	796 485	796 485						
Laenukohustised kokku	796 485	796 485						
	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	
Lühiajalised laenud kokku	22 791	22 791						
Pikaajalised laenud								
Omanikult saadud laen	791 485		791 485		0	EUR	31.12.2025	22
Pikaajalised laenud kokku	791 485		791 485					
Laenukohustised kokku	814 276	22 791	791 485					

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	30.06.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	53 538	53 538	
Võlad töövõtjatele	1 690	1 690	10
Maksuvõlad	282	282	4
Muud võlad	207 010	207 010	11
Intressivõlad	3 522	3 522	
Dividendivõlad	200 000	200 000	
Muud viitvõlad	3 488	3 488	
Saadud ettemaksed	10 650	10 650	
Kokku võlad ja ettemaksed	273 170	273 170	
	30.06.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	51 652	51 652	
Võlad töövõtjatele	1 555	1 555	10
Maksuvõlad	513	513	4
Muud võlad	206 291	206 291	11
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	
Kokku võlad ja ettemaksed	270 661	270 661	

Lisa 10 Võlad töövõtjatele (eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022
Töötasude kohustis	721	651
Puhkusetasude kohustis	969	904
Kokku võlad töövõtjatele	1 690	1 555

Lisa 11 Muud võlad

(eurodes)

	30.06.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	3 522	3 522	22
Dividendivõlad	200 000	200 000	22
Muud viitvõlad	3 488	3 488	
Kokku muud võlad	207 010	207 010	
	30.06.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Intressivõlad	3 522	3 522	22
Dividendivõlad	200 000	200 000	22
Muud viitvõlad	2 769	2 769	
Kokku muud võlad	206 291	206 291	

Lisa 12 Eraldised

(eurodes)

	30.06.2021	Moodustamine/korrigeerimine	30.06.2022
Dividendidelt potentsiaalne tulumaks		50 000	50 000
Kokku eraldised		50 000	50 000
	30.06.2022	Moodustamine/korrigeerimine	30.06.2023
Dividendidelt potentsiaalne tulumaks	50 000		50 000
Kokku eraldised	50 000		50 000

Lisa 13 Osakapital

(eurodes)

	30.06.2023	30.06.2022
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1

Lisa 14 Müügitulu

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	13 094	19 649
Hispaania	11 424	0
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	24 518	19 649
Kokku müügitulu	24 518	19 649
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus (EMTAK 2008 nr. 6820)	24 518	19 649
Kokku müügitulu	24 518	19 649

Lisa 15 Muud äritulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	462 845	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	0	283
Kasum varude müügist	0	1 454 748
Muud	597	0
Kokku muud äritulud	463 442	1 455 031

Lisa 16 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 013	5 018
Väikevahendite kulud	0	0
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 013	5 018

Lisa 17 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Mitmesugused bürookulud	0	979
Riiklikud ja kohalikud maksud	5 269	3 671
Konsultatsiooniteenused	14 024	3 277
Jooksvad remondikulud	486	5 414
Sidekulud	2 974	2 829
Kinnisvarainvesteeringute kommunaalkulud	5 714	5 048
Kindlustuskulud	2 534	0
Muud	433	3 189
Kokku mitmesugused tegevuskulud	31 434	24 407

Lisa 18 Tööjõukulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Palgakulu	8 748	7 943
Sotsiaalmaksud	2 957	2 685
Kokku tööjõukulud	11 705	10 628
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1

Lisa 19 Intressitulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Intressitulu hoiustelt	2 723	0
Intressitulu laenudelt	0	2 379
Kokku intressitulud	2 723	2 379

Lisa 20 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	01.07.2022 - 30.06.2023	01.07.2021 - 30.06.2022
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-257	-39
Muud finantstulud	0	0
Ebatõenäoliste võlgnevuste mahakandmisest kulud	0	-20 275
Kokku muud finantstulud ja -kulud	-257	-20 314

Lisa 21 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
Kokku	200 000	50 000

Lisa 22 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	773 985	0	8
Kokku laenukohustised	773 985	0	
Võlad ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	203 522	203 522	11
Kokku võlad ja ettemaksud	203 522	203 522	

PIKAAJALISED	30.06.2023	30.06.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	791 485	8
Kokku laenukohustised	0	791 485	

ANTUD LAENUD	30.06.2021	Antud laenude tagasimaksud	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	
Kokku antud laenud	25 750	-25 750	0	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2021	Saadud laenude tagasimaksud	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	-135 810	791 485	0	
Kokku laenukohustised	927 295	-135 810	791 485	0	

LAENUKOHUSTISED	30.06.2022	Saadud laenude tagasimaksed	30.06.2023	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	791 485	-17 500	773 985	
Kokku laenukohustised	791 485	-17 500	773 985	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 06.02.2024

OÜ Desito Invest (registrikood: 10687423) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MIHHAIL STAKANTŠIKOV	Juhatuse liige	06.02.2024

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 30.06.2023, 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 ülevaatusse 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. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse 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

Ülevaatusse 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 30.06.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Sergei Gritsenko

Vandeaudiitori number 110

osaühing MAINOR AUDIT JA PARTNERID

Auditoritettevõtja tegevusloa number 163

Kadaka pst 85a, Tallinn, Harju maakond, 10922

06.02.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

OÜ Desito Invest (registrikood: 10687423) 01.07.2022 - 30.06.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
SERGEI GRITSENKO	Vandeaudiitor	06.02.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 161 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 123
Kokku	2 577 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 577 770
Kokku	2 577 770

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	30.06.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	2 161 647
Aruandeaasta kasum (kahjum)	416 123
Kokku	2 577 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 577 770
Kokku	2 577 770

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	6820	24518	100.00%	Jah

Sidevahendid

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