

15-05-2007

Silvi Kaarest

Majandusaasta aruanne

Äriniimi	OÜ Zintost
Äriregistri kood	10635969
Aadress	Narva mnt 9A, Tallinn 10117
Telefon	6835900
Telefaks	6835900
Põhitegevusala	Investeeringud, kinnisvara rentimine
Majandusaasta algus	01. jaanuar 2006
Majandusaasta lõpp	31. detsember 2006
Tegevjuht	Denis Gerasymenko

Lisatud dokumendid

1. Kasumi jaotamise ettepanek
2. Üle 10 protsendi osakuid omavate osanike nimekiri

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestus- meetodid ja hindamiselused	9
Lisa 2. Raha ja pangakontod	12
Lisa 3. Antud laenud	12
Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5. Kasutusrent	12
Lisa 6. Maksuvõlad ja -kohustused	13
Lisa 7. Pikaajalised laenukohustused	13
Lisa 8. Tingimuslikud kohustused	13
Lisa 9. Osakapital	13
Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes	14
Lisa 11. Üldhalduskulud	14
Lisa 12. Muud äritulud ja -kulud	14
Lisa 13. Finantstulud pikaajalistelt finantsinvesteeringutelt	14
Lisa 14. Muud finantskulud	14
 Juhatuse allkirjad 2006. a. majandusaasta aruandele	 15
Kasumi jaotamise ettepanek	16
Üle 10 protsendi osakuid omavate osanike nimekiri	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Zintost jätkas 2006. aastal oma tavapärast tegevust kinnisvara alal.

2006. aastal müüs ettevõtte Vilmsi tn.-l asuvad laohooned, teenides müügist tulu 2,4 mln krooni.

Tulud, kulud ja kasum

OÜ Zintost 2006. aasta müügituluks kujunes 976 tuhat krooni, mis oli 2005. aasta vastava näitajaga võrreldes 44,4%. Müügitulust 98,7% moodustas tulu kinnisvara rendist ning 1,3% olid muud tulud. Eksport puudus. Käibe kahanemise tingis rendipindade vähenemine aruandeaastal. Ettevõtte üldhalduskulud moodustasid 139 tuhat krooni, jäädes 2006. aasta vastava näitajaga samasse suurusjärku.

2006. aastal müüs ettevõtte Vilmsi tn.-l asuvad laohooned, teenides müügist tulu 2,4 mln krooni.

Tulu aktsiate müügist oli 3 mln krooni.

OÜ Zintost 2006. aasta puhaskasumiks kujunes 5,7 mln krooni. Eelmise aasta antud näitaja ületati 3,6 korda. Kasumi kasvu tingisid nii suur tulu aktsiate müügist kui ka tulu kinnisvara müügist.

Investeeringud

Uusi investeeringuid ettevõtte 2006. aastal ei teinud.

Personal

OÜ Zintost töötajate arv aasta lõpu seisuga oli 1.

Ettevõtte tööjõukulud moodustasid 2006. aastal 67 tuhat krooni.

Juhatuse liikmetele nendega lepingu lõpetamise korral hüvitist ei maksta.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2007. aastal jätkab ettevõtte oma tavapärast tegevust kinnisvara alal.

		Kuupäev
Juhatuse liige	Denis Gerasymenko	15.04.2007
Juhatuse liige	Viivi-Anne Soots	15.04.2007

Allkiri



Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

Juhatus deklareeb oma vastutust OÜ Zintost 2006. a. raamatupidamise aastaaruande koostamise õigsuse eest ning kinnitab oma parimas teadmises, et:

- raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Zintost finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- OÜ Zintost on jätkuvalt tegutsev.

		Kuupäev
Juhatuse liige	Denis Gerasymenko	15.04.2007
Juhatuse liige	Viivi-Anne Soots	15.04.2007

Allkiri



Bilanss**AKTIVA**

	Lisa	31.12.2006	31.12.2005
Käibevara			
Raha ja pangakontod	2	1 418 888	8 242 238
Nõuded ostjate vastu		70 446	638 333
Muud lühiajalised nõuded		0	6 278 023
<i>sh. antud laenud</i>		0	4 934 766
<i>sh. saadaolevad intressid laenudelt</i>		0	23 257
<i>sh. aktsiate tagasimüügikohustus</i>		0	1 320 000
Käibevara kokku		1 489 334	15 158 594
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud			
<i>Antud pikaajalised laenud</i>	3	19 596 800	0
<i>Saadaolevad intressid antud laenudelt</i>	3	209 929	0
<i>Pikaajalised aktsiad ja väärtpaberid</i>		0	5 445 017
<i>Tütarettevõtete aktsiad</i>		0	40 000
Kokku pikaajalised finantsinvesteeringud		19 806 729	5 485 017
Kinnisvarainvesteeringud			
<i>Kinnisvarainvesteering</i>	4	6 300 000	19 300 000
<i>Akumuleeritud kulum (miinus)</i>	4	-283 500	-482 500
Kokku kinnisvarainvesteeringud		6 016 500	18 817 500
Põhivara kokku		25 823 229	24 302 517
AKTIVA KOKKU		27 312 563	39 461 111

PASSIVA**KOHUSTUSED****Lühiajalised kohustused**

Lühiajalised laenukohustused

<i>Lühiajalised laenud</i>		0	12 800 131
<i>Pikaajaliste kohust. tagasim. järgmisel perioodil</i>		0	1 513 339
Kokku lühiajalised laenukohustused		0	14 313 470

Võlad ja ettemaksed

<i>Ostjate ettemaksed</i>		45 000	145 000
<i>Maksuvõlad</i>	6	12 151	34 539
<i>Intressivõlad</i>		0	35 288
Kokku võlad ja ettemaksed		57 151	214 827

Lühiajalised kohustused kokku**57 151 14 528 297****Pikaajalised kohustused**

<i>Pikaajalised laenud</i>	7	12 252 830	15 631 435
Pikaajalised kohustused kokku		12 252 830	15 631 435

Kohustused kokku**12 309 981 30 159 732****OMAKAPITAL**

Osakapital	9	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		9 257 379	6 160 278
Aruandeaasta kasum		5 701 203	3 097 101
Omakapital kokku		15 002 582	9 301 379

PASSIVA KOKKU**27 312 563 39 461 111**


Kasumiaruanne

	Lisa	2006	2005
Müügitulu	10	976 000	3 732 686
Müüdnud teenuse kulu		169 333	386 000
Brutokasum		806 667	3 346 686
Üldhalduskulud	11	138 938	143 284
Muud äritulud	12	2 399 529	58 887
Muud ärikulud		40	87
Arikasum (-kahjum)		3 067 217	3 262 202
Finantstulud ja -kulud			
Finantstulud ja – kulud pikaajalistelt fin.investeeringutelt	13	3 005 983	672 974
Intressikulud		288 668	402 312
Kasum (-kahjum) valuutakursi muutusest		-784 980	323 856
Muud finantstulud ja -kulud	14	701 650	-759 619
Kokku finantstulud ja – kulud		2 633 985	-165 101
Kasum enne maksustamist		5 701 203	3 097 101
ARUANDEAASTA PUHASKASUM		5 701 203	3 097 101

* ettevõtte kasutab kasumiaruande skeemi nr 2.

Rahavoogude aruanne

	Lisa	2 006	2 005
Rahavood äritegevusest			
Puhaskasum		5 701 203	3 097 101
<u>Korrigeerimised:</u>			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	4	-199 000	386 000
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus		1 741 215	-1 742 393
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus		-157 676	106 310
Kokku rahavood äritegevusest		7 085 742	1 847 017
Rahavood investeerimistegevusest			
Materjaalse ja immaterj. põhivara müük	4	13 000 000	0
Muude finantsinvesteeringute ost		0	1 879 505
Muude finantsinvesteeringute müük	13	5 445 017	0
Antud laenud	3	-19 596 800	-4 958 023
Antud laenude tagasimaksed	3	4 934 766	0
Kokku rahavoog investeerimistegevusest		3 782 983	-3 078 518
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	7	0	9 915 196
Tagastatud laene	7	-17 692 075	-1 869 775
Kokku rahavood finantseerimistegevusest		-17 692 075	8 045 420
Rahavood kokku		-6 823 350	6 813 920
Raha ja ekvivalendid perioodi alguses		8 242 238	1 428 318
Raha ja ekvivalentide muutus		-6 823 350	6 813 920
Raha ja ekvivalendid perioodi lõpus		1 418 888	8 242 238

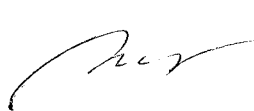



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2004	40 000	4 000	6 160 278	6 204 278
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	3 097 101	3 097 101
Saldo 31.12.2005	40 000	4 000	9 257 379	9 301 379
Aruandeperioodi puhaskasum	0	0	5 701 203	5 701 203
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	14 958 582	15 002 582



8



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1. Aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamisalused

OÜ Zintost 2006. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

OÜ Zintost kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 2 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Finantsvara ja –kohustused

Finantsvaraks loetakse raha, lühiajalisi finantsinvesteeringuid, nõudeid ostjate vastu ja muid lühiajalise pikaajalisi nõudeid. Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, viitvõlgasid ja muid lühiajalise võlakohustusi.

Finantsvara ja –kohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara või –kohustuse eest makstud või saadud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara või –kohustusega otseselt seotud tehingukulutusi.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantsvara eemaldatakse bilansist siis, kui ettevõtte kaotab õiguse finantsvarast tulenevatele rahavoogudele või ta annab kolmandale osapoolale üle varast tulenevad rahavood ning enamiku finantsvaraga seotud riskidest ja hüvedest. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

Finantsvara oste ja müüke kajastatakse järjepidevalt väärtuspäeval st päeval, mil ettevõtte saab ostetud finantsvara omanikuks või kaotab omandiõiguse müüdud finantsvara üle.

Raha ja raha ekvivalendid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid, lühiajalisi (alla 3 kuulise lunastustähtajaga) pangadeposiite ja rahaturufondi osakuid, millel puudub oluline turuväärtuse muutuse risk. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Nõuded ostjate vastu

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on kajastatud müüdud toodangu kulus. Ostjatelt laekumata arved, mille maksetähtaeg on ületatud rohkem kui 180 päeva võrra, on kantud kuludesse täies ulatuses. Lootusetud nõuded on kantud bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumisi kajastatakse ebatõenäoliste nõuete kulu vähenemisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglates väärtuses, kasutades ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Õiglase väärtuse määramisel on lähtutud objekti turuhinnast, milleks loetakse soodsaimat hinda, mida müüja võiks saada avatud turul objekti müümisel või ostja selle ostmisel. Väärtuse muutusest tulenevad kasumid või kahjumid on kajastatud aruandeperioodi kasumiaruandes.

Kohustused

Kohustused, millede maksetähtjad on bilansi kuupäevast arvestatuna üle ühe aasta, on bilansis esitatud pikaajaliste kohustustena, ülejäänud lühiajaliste kohustustena.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 22/78 netodividendina väljamakstud summast. Dividendidelt arvestatud ettevõtte tulumaks kajastatakse tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal dividendid välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades.

Tulud ja kulud

Tulud ja kulud on kirjendatud tekkepõhise arvestusprintsipi alusel. Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdud teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja OÜ Zintost'1 on tekkinud summale nõudeõigus.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2006 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud puhaskasumit, elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid bilansi kuupäeva 31. detsember 2006 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2. Raha ja pangakontod

	2006	2005
EEK-kontod	1 032 272	56 349
Valuutakontod	386 616	8 185 889
Kokku:	1 418 888	8 242 239

Lisa 3. Antud laenud

Ettevõtte andis 2006. aastal pikaajalist laenu teisele ettevõttele kokku summas 19,6 mln krooni. Laenul summas 8,7 mln krooni on intress 5% ning tagastustähtaeg september 2009, ning laenul summas 10,9 mln krooni on intressiks 7% ning tagastustähtaeg september 2008.

Antud laenude intressid laekuvad koos laenu kustutamisega. 2006. aasta eest on võetud arvele saadaolevaid intresse summas 209,9 tuhat krooni ning need kajastuvad ka kasumiaruandes real 'Muud finantstulud ja -kulud'.

Lisa 4. Kinnisvarainvesteeringud

Soetusmaksumus	2 006	2 005
Saldo 31.12.2005	19 300 000	19 300 000
Müük aruandeaastal	-13 000 000	0
Saldo 31.12.2006	6 300 000	19 300 000

Kulum

Akumuleerunud kulum 31.12.2005	482 500	96 500
Akumuleerunud kulum aruandeaastal	169 333	386 000
Müük ja mahakandmised	-368 333	0
Akumuleerunud kulum 31.12.2006	283 500	482 500

Jääkväärtus

Jääkväärtus 31.12.2005	18 817 500	19 203 500
Jääkväärtus 31.12.2006	6 016 500	18 817 500

OÜ Zintost müüs 2006. aastal laohooned Vilmsi tn.-l ning teenis müügist tulu 2,4 mln krooni.

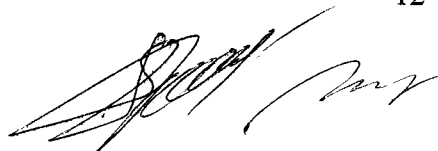
Majandusaastal saadi renditulu kinnisvarainvesteeringust 963 tuhat krooni (vt lisa 5).

Lisa 5. Kasutusrent

Ettevõtte on kasutusrendi tingimustel rendile andnud kinnisvarainvesteeringu (vt lisa 4). Aruandeaastal kajastati kasumiaruandes renditulu summas 963 tuhat krooni. Tulevaste perioodide renditulu jaguneb järgmiselt:

(tuhandetes kroonides)

Maksetähtajaga kuni 1 aasta	537,3
1-5 aastat	0
üle 5 aasta	0



Lisa 6. Maksukohustused

Maksuliik	31.12.2006		31.12.2005	
	Nõue	Kohustus	Nõue	Kohustus
Käibemaks	-	9 846	-	32 040
Üksikisiku tulumaks	-	936	-	973
Sotsiaalmaks	-	1 369	-	1 379
Töötuskindlustusmaks	-	0	-	63
Kogumispensionimaks	-	0	-	84
Kokku	-	12 151	-	34 539

Lisa 7. Pikaajalised laenukohustused

	Summa	Kohustuse lõppemine	Intressimäär	Alusvaluuta	Muud tingimused
Investeeringislaenu kokku:	12 252 830				
sh. maksetähtaeg 1-5 aastat	7 395 550	1.04.2009	-	EEK	-
	4 857 280	1.04.2009	-	USD	-

Lisa 8. Tingimuslikud kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2006 moodustas 14 958,6 tuhat krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 3 290,9 tuhat krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 11 667,7 tuhat krooni.

Lisa 9. Osakapital

	Osade arv (tk)	Osakapital
Saldo 21.12.2005	400	40 000
Saldo 31.12.2006	400	40 000

OÜ Zintost osakapital koosned 400-st osast, osa nominaalväärtus on 100 krooni.

Põhikirja kohaselt on OÜ Zintost miinimum-osakapital 40 000 krooni ja maksimum-osakapital 160 000 krooni.

Lisa 10. Müügitulu tegevusalade lõikes

Tegevusalade lõikes	2006	2005
Kinnisvara opereerimistasud	963 000	2 196 000
Muud tulud	13 000	1 536 686
Kõik kokku	976 000	3 732 686

Turgude lõikes	2006	2005
Eesti	98,7%	59%
Venemaa	1,3%	41%
Kõik kokku	100%	100%

Lisa 11. Üldhalduskulud

	2006	2005
Ostetud teenused	72 074	76 324
Tööjõukulud	66 864	66 960
Kokku üldhalduskulud	138 938	143 284

Lisa 12 Muud äritulud

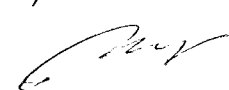
Kasumiaruandes toodud muude äritulude all on näidatud tulu kinnisvarainvesteeringu müügist ning tulu saadud viivisarvete esitamisest kokku summas 2,4 mln krooni.

Lisa 13. Finantstulud pikaajalistelt investeeringutelt

Kasumiaruandes toodud finantstulu pikaajalistest finantsinvesteeringutest on tekkinud tulu Kalevi lihtaktsiate müügist 2006. aastal.

Lisa 14. Muud finantstulud

Kasumiaruandes real 'Muud finantstulud' on näidatud 2006. aastal saadud intressitulu.

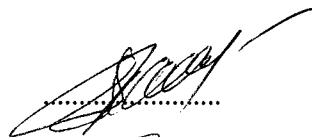



Juhatusel allkirjad 2006. a. majandusaasta aruandele

Juhatus on koostanud 2006. aasta tegevusaruande, raamatupidamise aastaaruande ja kasumi jaotamise ettepaneku.

Denis Gerasymenko

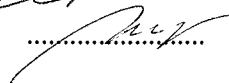
juhatuse liige



15.04.2007

Viivi-Anne Soots

juhatuse liige



15.04.2007

Kasumi jaotamise ettepanek**OÜ Zintost jaotamata kasum:**

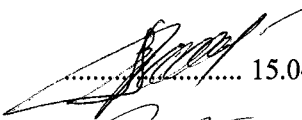
Jaotamata kasum 31.12.2005	9 257 379.-
2006. aasta puhaskasum	5 701 203.-
Kokku jaotamata kasum 31.12.2006	14 958 582.-

Juhatus otsustab kanda kogu tekkinud 2006.aasta kasumi eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvele.

Eelmiste aastate jaotamata kasumiks jääb 14 958 582.-

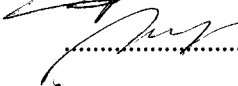
Denis Gerasymenko

juhatuse liige

..... 15.04.2007

Viivi-Anne Soots

juhatuse liige

..... 15.04.2007

Üle 10 % osakuid omavate osanike nimekiri.

OÜ-s Zintost üle 10% osakutega määratud hääli omavate nimeliste osakute omanike nimekiri aastaaruande toimumise seisuga oli alljärgnev:

1. Denis Gerasymenko

Aadress:	Moskva, Venemaa
Osakute arv:	400
Osaku nimiväärtus:	100

