

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2012

aruandeaasta lõpp: 31.12.2012

ärinimi: OSAÜHING ZINTOST

registrikood: 10635969

tänava/talu nimi, Narva mnt 9 A
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: viivi@vasaktiva.ee



Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 5 Muud nõuded	10
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	11
Lisa 7 Kasutusrent	12
Lisa 8 Laenukohustused	12
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Osakapital	13
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	14
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	15
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Tulumaks	15
Lisa 18 Seotud osapooled	16


2

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Zintost on kinnisvara alal tegutsev ettevõtte.

Ettevõtte tegevust 2012. aastal iseloomustas stabiilne üüritegevus 2011. aastal Tallinnas soetatud kinnistu väljaüürimisel ning uue kinnisvaraobjekti soetamine novembris 2012 Jõhvis Narva mnt.-l. Tegu on tootmishoonega koos juurdekuuluvate lao- ning kontorihoonete osaga

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte 2012. aasta müügitulu oli 120,6 tuhat eurot, millest üüritulu moodustas 117,2 tuhat eurot ning tulu edasiesitatavatest kommunaalkuludest 3,5 tuhat eurot..

Müüdud teenuste kuluks oli aruandeaastal 109 tuhat eurot, millest 49% moodustasid kommunaalkulud ning 28% amortisatsioonikulud.

Ettevõtte tegevuskulud 2012. aastal olid 3,5 tuhat eurot ning äritulud 287,7 tuhat eurot.

OÜ Zintost ärikasumiks kujunes 295,9 tuhat eurot.

Finantstulud ja -kulud moodustasid kokku 1,6 tuhat eurot, intressitulu 9 tuhat eurot, kahjum kursimuutustest 2,4 tuhat eurot ning intressikulu 5 tuhat eurot..

OÜ Zintost tulemuseks aruandeaasta lõpus oli kasum 297,5 tuhat eurot.

Investeeringud

OÜ Zintost soetas 2012. aasta novembris kinnistu Jõhvis Narva mnt.-l. Tegu on tootmishoonega koos juurdekuuluvate lao- ja büroohoonete osadega. Investeeringu algseks soetusväärtuseks oli 2500.-eurot ning kinnistu ümberhindamisel aasta lõpus eksperthinnangule tuginedes hinnati tema väärtuseks 290,2 tuhat eurot, teenides ümberhindlusest kasumi summas 287,6 tuhat eurot.

Personal

Aruandeaasta lõpu seisuga ettevõttel palgaline töötajaskond puudus ning tööjõukulusid 2012. aastal ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte eesmärgiks 2013. aastal on soetatud kinnistute üürileandmisest jätkuvalt kasumi teenimine.

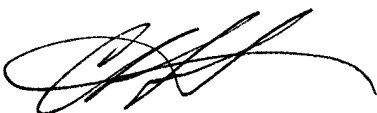

3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	90 083	588 149	2
Nõuded ja ettemaksed	470	2 542	3
Kokku käibevara	90 553	590 691	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	497 430	0	3,5
Kinnisvarainvesteeringud	1 769 960	1 510 000	6
Kokku põhivara	2 267 390	1 510 000	
Kokku varad	2 357 943	2 100 691	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	4 082	8 594	9
Kokku lühiajalised kohustused	4 082	8 594	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	100 000	100 000	8
Võlad ja ettemaksed	854 671	890 381	9
Kokku pikaajalised kohustused	954 671	990 381	
Kokku kohustused	958 753	998 975	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	10
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 098 904	1 156 764	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	297 474	-57 860	
Kokku omakapital	1 399 190	1 101 716	
Kokku kohustused ja omakapital	2 357 943	2 100 691	




Kasumiaruanne

(eurodes)

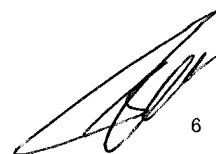
	2012	2011	Lisa nr
Müügitulu	120 633	26 577	11
Muud äritulud	287 655	1 350 042	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-108 951	-35 043	13
Mitmesugused tegevuskulud	-3 459	-1 597	14
Muud ärikulud	0	-1 438 012	
Ärikasum (kahjum)	295 878	-98 033	
Finantstulud ja -kulud	1 596	40 173	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	297 474	-57 860	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	297 474	-57 860	


5

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

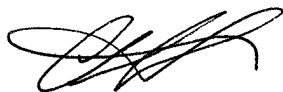
	2012	2011	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	295 878	-98 033	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	30 200	0	6
Muud korrigeerimised	-287 654	87 970	12
Kokku korrigeerimised	-257 454	87 970	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-470	-2 542	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-42 680	7 370	
Laekunud intressid	1 537	0	16
Makstud intressid	-2	0	16
Kokku rahavood äritegevusest	-3 191	-5 235	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-2 506	-159 958	6
Antud laenud	-490 000	0	3, 5
Antud laenude tagasimaksed	0	70 000	
Laekunud intressid	0	120	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-492 506	-89 838	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	0	100 000	8
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	0	100 000	
Kokku rahavood	-495 697	4 927	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	588 149	567 779	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-495 697	4 927	
Valuutakursside muutuste mõju	-2 369	15 443	16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	90 083	588 149	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2010	2 556	256	1 156 764	1 159 576
Aruandeaasta kasum (kahjum)			-57 860	-57 860
31.12.2011	2 556	256	1 098 904	1 101 716
Korrigeeritud saldo 31.12.2011	2 556	256	1 098 904	1 101 716
Aruandeaasta kasum (kahjum)			297 474	297 474
31.12.2012	2 556	256	1 396 378	1 399 190


7

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zintost 2012. 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 lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr 1 alusel.

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Majandusaasta algas 01. jaanuaril 2012 ja lõppes 31. detsembril 2012.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Raha

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.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid.

Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2012 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

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 ärikulus. 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. Juhul kui soetusmaksumus erineb oluliselt kinnisvara õiglasest väärtusest, laseb ettevõtte juhtkond hinnata kinnisvara õiglase väärtuse kinnisvarabürool. Õiglase väärtuse meetodit kasutades ei arvestata kinnisvaralt amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Põhivara arvelevõtmise alampiir 1278

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

OÜ Zintost annab bilansisolevat vara rendile kasutusrendi tingimustel.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustusteks loetakse tarnijatele tasumata arveid, ostjate ettemakseid, ühi- ja pikaajalisi võlakohustusi ning muid kohustusi.

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantskohustuse eest saadud tasu õiglase väärtus.

Finantskohustused kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Finantskohustus eemaldatakse bilansist siis, kui see on rahuldatud, lõpetatud või aegunud.

8

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Tingimuslike kohustuste all näidatakse arvestuslikku maksimaalset tulumaksukohustust, juhul kui ettevõtte otsustaks maksta välja dividende.

Maksustamine

Maksustamisel lähtub ettevõtte üldkehtivast seadusandlusest.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt maksustatakse dividendidena jaotatavat kasumit määraga 21/79 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. Bilansipäeva seisuga väljamaksmata dividendidelt arvestatud tulumaksukohustust ja -kulu korrigeeritakse vastavalt uuel aruandeperioodil kehtivale tulumaksu määrale.

Seotud osapooled

Osapooli loetakse seotuiks, kui ühel osapoolel on valitsev või oluline mõju teise osapoolle tehtavatele finants- ja tegevusotsustele.

Seotud osapoolte vaheline tehing on vahendite või kohustuste üleandmine seotud osapoolte vahel sõltumata sellest, kas see toimub tasu eest või tasuta.

Valitsev mõju on ettevõtte rohkem kui poole hääleõiguse omandiõigus otse või tütarettevõtete kaudu, või oluline osalus ettevõtte hääleõiguses ning põhikirjal või lepingul põhinev õigus juhtida ettevõtte juhtkonna finants- ja tegevuspoliitikat.

Oluline mõju on osalemine ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika otsustamisel, kuid mitte valitsev mõju selle üle.

Tulud

Tulud kirjendatakse raamatupidamises siis, kui müüdüd toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja ettevõtte on tekkinud summale nõudeõigus.

Intressitulud kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulud kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse nende tekkimise perioodil.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnisid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2012 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 vajadusel avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Arvelduskontod	90 083	125 208
Arvelduskontod EUR	63 570	99 415
Arvelduskontod valuuta	26 513	25 793
Tähtajalised hoiused	0	462 941
Kokku raha	90 083	588 149

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	0	0			
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	2 542	2 542			4
Muud nõuded	0		0		
Laenunõuded	0		0		
Intressinõuded	0		0		
Kokku nõuded ja ettemaksed	2 542	2 542			

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	470	470			
Ostjatelt laekumata arved	470	470			
Muud nõuded	497 430		497 430		
Laenunõuded	490 000		490 000		5
Intressinõuded	7 430		7 430		18
Kokku nõuded ja ettemaksed	497 900	470	497 430		

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
	Maksuvõlg	Ettemaks
Käibemaks	416	2 542
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	416	2 542

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	0		0	
Intressinõuded	0		0	
Kokku muud nõuded	0		0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Laenunõuded	490 000		490 000	
Intressinõuded	7 430		7 430	
Kokku muud nõuded	497 430		497 430	

OÜ Zintost andis 2012. aastal laenu juhatuse liikmele kokku summas 490000.- eurot tagastustähtajaga kuni 01.10.2017 (lisa 18). Intressitulu antud laenudelt 2012.a. eest oli 7430.-eurot. Vastavalt laenulepingutes toodud tingimustele tagastatakse laenuintressid laenude lõppedes.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2011		
Soetusmaksumus	0	
Akumuleeritud kulum	0	
Jääkmaksumus	0	
Amortisatsioonikulu	-30 200	-30 200
Ümberklassifitseerimised	1 510 000	1 510 000
31.12.2012		
Soetusmaksumus	1 510 000	1 510 000
Akumuleeritud kulum	-30 200	-30 200
Jääkmaksumus	1 479 800	1 479 800

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2010	0
Ostud ja parendused	159 958
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	1 350 042
31.12.2011	1 510 000
Ostud ja parendused	2 506
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	287 654
Ümberklassifitseerimised	-1 510 000
31.12.2012	290 160

	2012	2011
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	117 175	26 577
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	108 951	35 043

OÜ Zintost soetas 2012.aasta novembris kinnistu Jõhvi linnas Narva mnt.-l. Tegu on tootmishoonega ning sinnajuurde kuuluvate lao- ning büroohoone osadega. Kinnistu soetusmaksumuseks oli 2506.- eurot. Kinnistu hinnati aasta lõpus vastavalt atesteeritud kinnisvarabüroo poolt teostatud hindamisaktile turuväärtusesse ning seeläbi tekkis kasum summas 287654.- eurot. Kasum kajastub kasumiaruandes muude äritulude all (lisa 12).

Soetatatud objektii kohta kehtivad üürilepingud aruande esitamise hetkel puuduvad.

Ettevõtte üüritulu teisest bilansisolevast kinnisvaraobjektist oli 2012. aastal kokku 117175.-eurot ning tulu edasiesitatavatest kommuunakuludest

moodustas 3458.- eurot.

Halduskulud moodustasid 108951.-eurot (lisa 13).

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2012	2011
Kasutusrenditulu	117 175	26 577
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2012	31.12.2011
12 kuu jooksul	117 175	116 410
1-5 aasta jooksul	468 700	465 638
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	1 510 000	1 510 000
Kokku	1 510 000	1 510 000

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen teiselt ettevõttelt	100 000		100 000		5	eur	2014
Pikaajalised laenud kokku	100 000		100 000				
Laenukohustused kokku	100 000		100 000				

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen teiselt ettevõttelt	100 000		100 000		5	eur	2014
Pikaajalised laenud kokku	100 000		100 000				
Laenukohustused kokku	100 000		100 000				

Ettevõtte on võtnud laenu teiselt ettevõttelt 100000.-euro väärtuses. Laenuintressiks on 5% aastas ning laen on võetud kolmeks aastaks, lõputähtajaga 25.11.2014. Lepingujärgselt tasub ettevõtte intressid lepingu lõppedes. 2012.a. eest arvestati intresse 5000.- euro väärtuses ning intressivõlg kokku moodustab 5438.-eurot (lisa 9).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	5 718	5 718			
Muud võlad	888 729		888 729		
Intressivõlad	438		438		
Muud viitvõlad	888 291		888 291		
Saadud ettemaksed	2 876	2 876			
Üürnike tagatisrahad	1 652		1 652		
Kokku võlad ja ettemaksed	898 975	8 594	890 381		

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	790	790			
Maksuvõlad	416	416			4
Muud võlad	853 844		853 844		
Intressivõlad	5 438		5 438		8
Muud viitvõlad	848 406		848 406		
Saadud ettemaksed	2 876	2 876			
Üürnike tagatisrahad	827		827		
Kokku võlad ja ettemaksed	858 753	4 082	854 671		

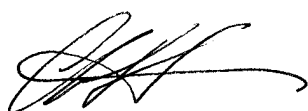
Muude võlgade all on kajastatud intressivõlad saadud laenukt, mis 2012.a. lõpu seisuga olid kokku 5438.- eurot (sellest 2012.a. intressikulu 5000.-eurot) ning kohustus maksta 2011. aastal teiselt ettevõttelt soetatud nõudest teise ettevõtte vastu, mille eest on aruandeaasta lõpuks nõude müüjale tasumata 848406.- eurot. Kokkuleppe kohaselt kohustub OÜ Zintost antud kohustuse täitma 01. oktoobriks 2016.a. 2012. aastal vähendati antud kohustust summas 39884.-eurot.

Lisa 10 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2012	31.12.2011
Osakapital	2 556	2 556
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus on 2556 eurot.		

Põhikirja kohaselt on osakapitali minimaalseks suuruseks 2500.-eurot ning maksimaalseks suuruseks 10000.-eurot.




Lisa 11 Müügitulu

(eurodes)

	2012	2011
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	120 633	26 577
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	120 633	26 577
Kokku müügitulu	120 633	26 577
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	117 175	26 577
Kinnisvara käitus	3 458	0
Kokku müügitulu	120 633	26 577

Kogu 2012. aasta müügitulu teeniti Tallinnas Toompueesteel asuvast kinnistust.

Lisa 12 Muud äritulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	287 655	1 350 042	6
Kokku muud äritulud	287 655	1 350 042	

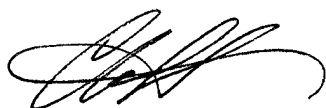
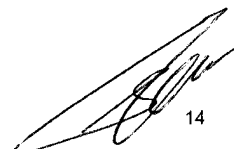
OÜ Zintost hindas aruandeaasta lõpus turuväärtusesse novembris soetatud kinnistu Jõhvi linnas. Ümberhindluse aluseks oli Pindi Kinnisvara AS'i poolt koostatud eksperthinnang.

Ümberhindlusest tekkis kasum 287 655.- eurot.

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2012	2011
Kommunaalkulud	54 277	12 632
Operaatorkulud	12 000	3 000
Kindlustus	1 400	1 067
Remondikulud	5 427	15 894
Maamaks	2 046	0
Amortisatsioon	30 200	0
Muud	3 601	2 450
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	108 951	35 043

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2012	2011
Riiklikud ja kohalikud maksud	158	232
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	3 200	1 277
Muud	101	88
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 459	1 597

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud 2012. aastal palgalisi töötajaid ning puudusid palgakulud.

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2012	2011	Lisa nr
Intressitulud	8 967	25 168	
Intressitulu hoiustelt	1 537	120	
Intressitulu laenudelt	7 430	25 048	3
Intressikulud	-5 000	-438	
Intressikulu laenudelt	-5 000	-438	8
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-2 368	15 443	
Muud finantstulud ja -kulud	-3	0	
Kokku finantstulud ja -kulud	1 596	40 173	

Intressitulude all on kajastatud jooksva aastal arvelevõetud intressinõuded antud laenudelt ning saadud intressid pangakontole.

Lisa 17 Tulumaks

(eurodes)

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31.12.2012 moodustas 1 396 378 eurot. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 293 239 eurot, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1 103 139 eurot.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2013. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2012.




Lisa 18 Seotud osapooled

(eurodes)

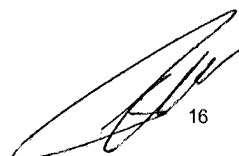
Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2012	31.12.2011
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	497 430	0

2012	Antud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	490 000

Ettevõtte andis 2012. aastal laenu ettevõtte juhatuse liikmele summas 490000.- eurot, intressiga 6 % aastas, kohustusega tasuda laenu põhiosa ja intress tagasi hiljemalt oktoobriks 2017.

2012.aasta eest arvestas ettevõtte intressinõuet omaniku vastu summas 7430.- eurot.


16

Tegevjuhtkonna allkirjad 2012. aasta majandusaasta aruandele

Zintost OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2011. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Kirill Silkin

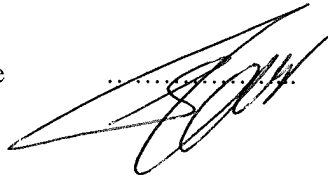
Juhatuseliige



20.05.2013

Denis Gerasymenko

Juhatuseliige



20.05.2013

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

OÜ Zintost osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Zintost raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2012, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Selle raamatupidamise aastaaruande eest on vastutav majandusüksuse juhtkond. Meie kohustuseks on anda aruanne selle raamatupidamise aastaaruande kohta tuginedes meiepoolsele ülevaatusale. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 16.

Me viisime oma ülevaatus läbi kooskõlas rahvusvahelise ülevaatamise teenuse standardiga (Eesti) 2400. Selle standardiga nõutakse, et me planeerime ja teostame ülevaatus omandamaks mõõduka kindluse selles osas, et raamatupidamise aastaaruandes ei esine olulist väärkajastamist. Ülevaatus piirdub peamiselt järelepäringutega majandusüksuse töötajatelt ja finantsandmete suhtes rakendatud analüütiliste protseduuridega ning seega annab väiksema kindluse kui audit. Me ei ole läbi viinud auditit ja seega ei avalda me auditiarvamust.

Kokkuvõte

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusale, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et kaasatud raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Zintost finantsseisundit seisuga 31. detsember 2012 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Kirti Rebane
Vandeauditori number 439
OÜ Artestan
Audiitorettevõtja tegevusloa number 176
Mäepealse 10-16, Tallinn
31.05.2013

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2012
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 098 904
Aruandeaasta kasum (kahjum)	297 474
Kokku	1 396 378
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 396 378
Kokku	1 396 378

Ettevõtte juhatus on otsustanud kanda kogu 2012. aastal teenitud kasumi eelmiste perioodide kasumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara uurileandmine ja käitus	68201	120633	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kirill Silkin	11.01.1988	Snezhnaya 19, korpus 2, korter 40, Moskva, Venemaa	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	viivi@vasaktiva.ee