

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: OSAÜHING ZINTOST

registrikood: 10635969

tänavatalu nimi, Narva mnt 9 A
maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10117

Sisukord

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

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Zintost on kinnisvara alal tegutsev ettevõte.

Ettevõtte tegevust 2013. aastal iseloomustas stabiilne üüritegevus Tallinna ja Jõhvi kinnistutel.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte 2013. aasta müügitulu oli 160,8 tuhat eurot, millest üüritulust moodustas 153,6 tuhat eurot ning tulu edasiesitatavatest kommunaalkuludest 7,2 tuhat eurot.

Müüdud teenuste kuluks oli aruandeaastal 124,5 tuhat eurot, millest 71% moodustasid kommunaalkulud ning 29% amortisatsioonikulud.

Ettevõtte tegevuskulud 2013. aastal olid 3,8 tuhat eurot ning ärikasumiks kujunes 32,4 tuhat eurot.

Finantstulud ja -kulud moodustasid kokku 22,8 tuhat eurot, intressitulust 29,4 tuhat eurot, kahjum kursimuutustest 1,6 tuhat eurot ning intressikulu 5 tuhat eurot.

OÜ Zintost tulemuseks aruandeaasta lõpus oli kasum 55,2 tuhat eurot.

Peamised finantssuhtarvud

	2013	2012
Müügitulu (tuh eur)	160,80	120,6
Tulu kasv	33,3%	453%
Puhaskasum (tuh eur)	55,1	297,5
Puhasrentaablus	34,3%	246,6%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	91,3	144,0
ROA	2,3%	12,6%
ROE	3,8%	21,3%

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- Puhasrentaablus (%) = puhaskasum/ müügitulu * 100
- Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused
- ROA (%) = puhaskasum/ varad kokku * 100
- ROE (%) = puhaskasum/ omakapital kokku * 100

Investeeringud

OÜ Zintost tegi aruandeaastal täiendavaid investeeringuid Jõhvi kinnistul kütte- ja veesüsteemide kaasajastamiseks summas 23,7 tuhat eurot.

Personal

Aruandeaasta lõpu seisuga ettevõttele palgaline töötajaskond puudus ning tööjõukulusid 2013. aastal ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte eesmärgiks 2014. aastal on soetatud kinnistute üürileandmisest jätkuvalt kasumi teenimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	104 895	90 083	2
Nõuded ja ettemaksed	2 849	470	3
Kokku käibevara	107 744	90 553	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	526 830	497 430	3,5
Kinnisvarainvesteeringud	1 757 386	1 769 960	6
Kokku põhivara	2 284 216	2 267 390	
Kokku varad	2 391 960	2 357 943	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	6 948	4 082	9
Kokku lühiajalised kohustused	6 948	4 082	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	100 000	100 000	8
Võlad ja ettemaksed	830 602	854 671	9
Kokku pikaajalised kohustused	930 602	954 671	
Kokku kohustused	937 550	958 753	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	11
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 396 378	1 098 904	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 220	297 474	
Kokku omakapital	1 454 410	1 399 190	
Kokku kohustused ja omakapital	2 391 960	2 357 943	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	160 834	120 633	12
Muud äritulud	0	287 655	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-124 544	-108 951	13
Mitmesugused tegevuskulud	-3 857	-3 459	14
Kokku ärikasum (-kahjum)	32 433	295 878	
Intressikulud	-5 000	-5 000	
Muud finantstulud ja -kulud	27 787	6 596	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	55 220	297 474	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 220	297 474	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	32 433	295 878	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	36 278	30 200	6
Muud korrigeerimised	0	-287 654	
Kokku korrigeerimised	36 278	-257 454	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-2 379	-470	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-26 203	-42 680	
Laekunud intressid	9	1 537	
Makstud intressid	0	-2	
Kokku rahavood äritegevusest	40 138	-3 191	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-23 704	-2 506	6
Antud laenud	0	-490 000	8
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-23 704	-492 506	
Kokku rahavood	16 434	-495 697	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	90 083	588 149	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	16 434	-495 697	
Valuutakursside muutuste mõju	-1 622	-2 369	16
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	104 895	90 083	

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			55 220	55 220
31.12.2013	2 556	256	1 451 598	1 454 410

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zintost 2013. 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 2013 ja lõppes 31. detsembril 2013.

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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2013 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka 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.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul, kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringute jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes

Juhul kui soetusmaksumus erineb oluliselt kinnisvara õiglasest väärtusest, laseb ettevõtte juhtkond hinnata kinnisvara õiglase väärtuse kinnisvarabürool. Kui juhatus otsustab, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte kinnisvara soetusmaksumuses.

OÜ Zintost juhatus on otsustanud kajastada enda bilansis olevat kinnisvara soetusmaksumuse meetodil, kuna leiab et õiglase väärtuse leidmine spetsialistide kaasamise teel ei ole tehtav mõistliku kulu ja pingutusega ning puuduvad muud olulised välispoolled, kes vajaksid põhjendatud infot varade õiglase väärtuse kohta.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

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 õiglane väärtus.

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

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

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

Kohustuslik reservkapital

Kohustuslik reservkapital moodustab 10% ettevõtte osakapitalist.

Tulud

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

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Kulud

Kulusid kajastatakse nende tekkimise perioodil.

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.

Bilansijärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva, 31. detsembri 2013 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)

	31.12.2013	31.12.2012
Pangakontod EUR	80 002	63 570
Pangakontod USD	24 893	26 513
Kokku raha	104 895	90 083

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	2 849	2 849			
Ostjateilt laekumata arved	2 849	2 849			
Muud nõuded	526 830		526 830		
Laenunõuded	490 000		490 000		5
Intressinõuded	36 830		36 830		5
Kokku nõuded ja ettemaksed	529 679	2 849	526 830		

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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	3 346	416
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	3 346	416

Lisa 5 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	490 000		490 000		6	eur	01.10.2017	3
Intressinõuded	36 830		36 830					3
Kokku muud nõuded	526 830		526 830					

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenunõuded	490 000		490 000		6	eur	01.10.2017	3
Intressinõuded	7 430		7 430					3
Kokku muud nõuded	497 430		497 430					

OÜ Zintost on andnud laenu juhatuse liikmele kokku summas 490000.- eurot tagastustähtajaga kuni 01.10.2017 (lisa).

Intressitulu antud laenudelt 2013.a. eest oli 29,4 tuh eurot ning on aasta lõpu seisuga kokku 36,8 tuh 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
Ostud ja parendused	23 704	23 704
Amortisatsioonikulu	-36 278	-36 278
Muud muutused	290 160	290 160
31.12.2013		
Soetusmaksumus	1 823 864	1 823 864
Akumuleeritud kulum	-66 478	-66 478
Jääkmaksumus	1 757 386	1 757 386

Õiglase väärtuse meetod	
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
Muud muutused	-290 160
31.12.2013	0

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	153 630	117 175
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	124 544	108 951

OÜ Zintost juhatus on otsustanud kajastada enda bilansis olevat kinnisvara soetusmaksumuse meetodil, kuna leiab et õiglase väärtuse leidmine spetsialistide kaasamise teel ei ole tehtav mõistliku kulu ja pingutusega ning puuduvad muud olulised välispuoled, kes vajaksid põhjendatud infot varade õiglase väärtuse kohta.

2012. aasta lõpus soetatud Jõhvi kinnisvara, mis leidis 31.12.12 seisuga kajastamist ümberhindluse tulemusena õiglases

väärtuses, kajastatakse edasi samuti soetusmaksumuse meetodil võttes aluseks tema varasemast ümberhindlusest saadud väärtuse. Sellest tulenevalt on muude muutuste all näidatud ümberhindluse hind 290 160.- eurot.

Samuti hakkas ettevõtte sellega seoses alates 2013. aastast kinnisvar amortiseerima. Amortisatsioonimääraks on 2% aastas.

Objektide osas on kehtivad üürilepingud.

Ettevõtte üüritulo bilansisolevatest kinnisvaraobjektidest oli 2013. aastal kokku 153,6 tuh eurot ning tulu edasiesitatavatest kommunaalkuludest 7,2 tuh eurot.

Kinnisvaraobjektide ülalpidamiskulud moodustasid aruandeaastal 124,5 tuh eurot (lisa 13).

Lisa 7 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2013	2012	Lisa nr
Kasutusrenditulu	153 630	117 175	12
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
12 kuu jooksul	153 630	117 175	
1-5 aasta jooksul	614 520	468 700	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			
Kinnisvarainvesteeringud	1 823 864	1 510 000	
Kokku	1 823 864	1 510 000	

Lisa 8 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud 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	2017
Pikaajalised laenud kokku	100 000		100 000				
Laenukohustused kokku	100 000		100 000				

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud 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 25.11.2017. Lepingujärgselt tasub ettevõtte intressid lepingu lõppedes. 2013.a. eest arvestati intresse 5000.- euro väärtuses ning

intressivõlg kokku moodustab 10 438.- eurot (lisa 9).

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	726	726			4
Maksuvõlad	3 346	3 346			
Muud võlad	828 212		828 212		
Intressivõlad	10 438		10 438		
Muud viitvõlad	817 774		817 774		
Saadud ettemaksed	2 876	2 876			
Üürnike tagatisrahad	2 390		2 390		
Kokku võlad ja ettemaksed	837 550	6 948	830 602		

	31.12.2012	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	790	790			4
Maksuvõlad	416	416			
Muud võlad	853 844		853 844		
Intressivõlad	5 438		5 438		
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 laenult, mis 2013.a. lõpu seisuga olid kokku 10438.- eurot (sellest 2013.a. intressikulu 5000.-eurot) ning kohustus maksta 2011. aastal teiselt ettevõtelt soetatud nõudest teise ettevõtte vastu, mille eest on aruandeaasta lõpuks nõude müüjale tasumata 817 774.- eurot. Kokkuleppe kohaselt kohustub OÜ Zintost antud kohustuse täitma 01. oktoobriks 2016.a. Aruandeaastal vähendati antud kohustust summas 30633.-eurot.

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 146 762	1 103 139
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	304 836	293 239
Kokku tingimuslikud kohustused	1 451 598	1 396 378

Lisa 11 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
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 12 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	160 834	120 633
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	160 834	120 633
Kokku müügitulu	160 834	120 633
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	153 630	117 175
Kinnisvara käitus	7 204	3 458
Kokku müügitulu	160 834	120 633

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2013	2012
Kommunaalkulud	61 599	54 277
Operaatorikulud	13 287	12 000
Kindlustus	1 369	1 400
Remondikulud	6 519	5 427
Maamaks	2 760	2 046
Amortisatsioon	36 278	30 200
Muud	2 732	3 601
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	124 544	108 951

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2013	2012
Riiklikud ja kohalikud maksud	49	158
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	3 750	3 200
Muud	58	101
Kokku mitmesugused tegevuskulud	3 857	3 459

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud 2013. aastal palgalisi töötajaid ning puudusid palgakulud.

Lisa 16 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	-1 622	-2 372
Intressitulud	29 409	8 968
Kokku muud finantstulud ja -kulud	27 787	6 596

Intressitulud on arvestatud intressid antud laenudelt ning laekunud pangaintressid.

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013	31.12.2012
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	526 830	497 430

2013	Antud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	490 000

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

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

2013.aasta eest arvestas ettevõtte intressinõuet omaniku vastu summas 29400.- eurot ning intressinõude jääk bilansipäeval oli 36 830.- eurot.

Tegevjuhtkonna allkirjad 2013. aasta majandusaasta aruandele

Zintost OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2013. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Kirill Silkin

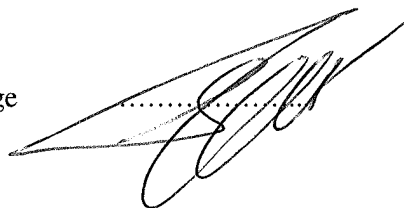
Juhatuseliige



25.02.2014

Denis Gerasymenko

Juhatuseliige



25.02.2014

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

OÜ Zintost osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Zintost raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2013, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 17.

Juhatus vastutus raamatupidamise aastaaruande eest

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhatus peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime ülevaatuse läbi kooskõlas ülevaatuse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 "Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatuse töövõttud". ISRE (Eesti) 2400 nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme kohustatud järgima ka asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatuse 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

Tuginedes meiepoolsele ülevaatusel, ei ole meile teatavaks saanud midagi, mis sunniks meid uskuma, et OÜ Zintost raamatupidamise aastaaruanne ei kajasta õiglaselt kõigis olulistes osades OÜ Zintost finantsseisundit seisuga 31.12.2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Kirti Rebane

Vandeaudiitori number 439

OÜ Artestan

Audiitorettevõtja tegevusloa number 176

Mäepealse 10-16

23.04.2014

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 396 378
Aruandeaasta kasum (kahjum)	55 220
Kokku	1 451 598
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 451 598
Kokku	1 451 598

Ettevõtte juhatus teeb ettepaneku kanda kogu 2013. aastal teenitud kasum eelmiste perioodide kasumi arvele.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	160834	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