

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2014

aruandeaasta lõpp: 31.12.2014

ärinimi: OSAÜHING ZINTOST

registrikood: 10635969

tänava/talu 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 lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	10
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Muud nõuded	12
Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud	13
Lisa 8 Kasutusrent	14
Lisa 9 Laenukohustused	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad	15
Lisa 12 Osakapital	15
Lisa 13 Müügitulu	16
Lisa 14 Muud äritulud	16
Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud	17
Lisa 17 Tööjõukulud	17
Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 19 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeauditori aruanne	20

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Zintost on kinnisvara alal tegutsev ettevõte.

Ettevõtte tegevust 2014. aastal iseloomustas stabiilne üüritegevus Tallinna ja Jõhvi kinnistutel ning Tallinnas asuva kinnistu müük.

Tulud, kulud ja kasum

Ettevõtte 2014. aasta müügitulu oli 103,1 tuhat eurot (2013.aastal 160,8), millest üüritulu moodustas 86,1 tuhat eurot ning tulu edasiesitatavatest kommunaalkuludest 17 tuhat eurot. Aruandeaasta üüritulu vähenes seoses ühe kinnistu müügiga ja seeläbi üürimahtude vähenemisega. Müüdnud teenuste kulud oli aruandeaastal 121,3 tuhat eurot (2013. aastal 124,5), millest 80,3% moodustasid kommunaalkulud ning 19,7% amortisatsioonikulud.

Ettevõtte tegevuskulud 2014. aastal olid 8,9 tuhat eurot (2013.aastal 3,8). Muudeks ärituludeks olid kinnistu müügist teenitud kasum 315,4 tuhat eurot ning ärikasumiks kujunes 288,3 tuhat eurot (2013.aastal 32,4).

Finantstulud ja -kulud moodustasid kokku 29,4 tuhat eurot (2013.aastal 22,8), millest intressitulu oli 29,9 tuhat eurot, kasum kursimuutustest 3,4 tuhat eurot ning intressikulu -3,3 tuhat eurot.

OÜ Zintost tulemuseks aruandeaasta lõpus oli kasum 317,6 tuhat eurot (2013.aastal 55,2).

Peamised finantssuhtarvud

	2014	2013
Müügitulu (tuh eur)	103,1	160,8
Tulu kasv/-kahanemine	-35,9 %	33,3%
Puhaskasum (tuh eur)	317,6	55,1
Puhasrentaablus	308,2%	34,3%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	132,8	91,3
ROA	17,8%	2,3%
ROE	17,9%	3,8%

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

Aruandeaastal täiendavaid investeeringuid ei tehtud.

Personal

Aruandeaasta lõpu seisuga ettevõttel palgaline töötajaskond puudus ning tööjõukulusid 2014. aastal ei tehtud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

Ettevõtte eesmärgiks 2015. aastal on soetatud kinnistute üürileandmisest jätkuvalt kasumi teenimine.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	856 967	104 895	2
Nõuded ja ettemaksed	20 210	2 849	3
Kokku käibevara	877 177	107 744	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksed	604 502	526 830	3
Kinnisvarainvesteeringud	301 509	1 757 386	7
Kokku põhivara	906 011	2 284 216	
Kokku varad	1 783 188	2 391 960	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	11 154	9 338	10
Kokku lühiajalised kohustused	11 154	9 338	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	0	100 000	9
Võlad ja ettemaksed	0	828 212	10
Kokku pikaajalised kohustused	0	928 212	
Kokku kohustused	11 154	937 550	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	12
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 451 598	1 396 378	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 624	55 220	
Kokku omakapital	1 772 034	1 454 410	
Kokku kohustused ja omakapital	1 783 188	2 391 960	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Müügitulu	103 068	160 834	13
Muud äritulud	315 453	0	14
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-121 319	-124 544	15
Mitmesugused tegevuskulud	-8 929	-3 857	16
Kokku ärikasum (-kahjum)	288 273	32 433	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	-640	0	5
Intressikulud	-3 274	-5 000	9
Muud finantstulud ja -kulud	33 265	27 787	18
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	317 624	55 220	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 624	55 220	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2014	2013	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	288 273	32 433	
Korrigeerimised			
Põhivara kulum ja väärtuse langus	23 894	36 278	
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-315 452	0	7
Kokku korrigeerimised	-291 558	36 278	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-65 456	-2 379	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-815 957	-26 203	
Laekunud intressid	482	9	
Kokku rahavood äritegevusest	-884 216	40 138	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	0	-23 704	
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	1 750 000	0	7
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 750 000	-23 704	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenude tagasimaksed	-100 000	0	9
Makstud intressid	-13 712	0	9
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-113 712	0	
Kokku rahavood	752 072	16 434	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	104 895	90 083	2
Raha ja raha ekvivalentide muutus	752 072	16 434	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-1 622	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	856 967	104 895	2

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

	Osakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	Kokku
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
Aruandeaasta kasum (kahjum)			317 624	317 624
31.12.2014	2 556	256	1 769 222	1 772 034

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zintost 2014. 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 2014 ja lõppes 31. detsembril 2014.

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 2014 on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Ettevõtte kajastab investeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeeringu algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeringuobjekti omakapitalis või omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allahindlustega.

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 välispuooled, kes vajaksid põhjendatud infot varade õiglase väärtuse kohta.

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 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 ettevõtte 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 20/80 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 2014 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)

	31.12.2014	31.12.2013
Pangakontod EUR	828 688	80 002
Pangakontod USD	28 279	24 893
Kokku raha	856 967	104 895

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Nõuded ostjate vastu	5 109	5 109		
Ostjatelt laekumata arved	5 109	5 109		
Muud nõuded	619 426	14 924	604 502	
Laenunõuded	490 000		490 000	6
Intressinõuded	66 230		66 230	6
Viitlaekumised	63 196	14 924	48 272	6
Ettemaksed	177	177		
Tulevaste perioodide kulud	177	177		
Kokku nõuded ja ettemaksed	624 712	20 210	604 502	

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

Pikaajaliste nõuete all on näidatud antud laenud jäägiga 490 tuhat eurot, antud laenude intressid jäägiga 66,2 tuhat eurot ning pikaajaline nõue kliendi vastu summas 63,2 tuhat eurot.

Antud alenu tagastustähtaeg on 2017. aasta ning nõude tähtaeg kliendi vastu 2019. aasta.

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	693	3 346
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	693	3 346

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2014					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2013	31.12.2014
10787640	Sektella OÜ	Eesti	kaubandustegevus	0	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon				
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2013	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2014
Sektella OÜ	0	640	-640	0
Kokku	0	640	-640	0

Omandatud osalused			
Sidusettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
Sektella OÜ	33	06.08.2014	852

OÜ Zintost ostis aruandeaastal 33%-lise osaluse sidusettevõttes OÜ Sektella.

Aruandeaasta lõpus korrigeeriti sidusettevõtte väärtust OÜ Zintost bilansis kapitaliosaluse meetodil, mis läbi tekkis kahjum 640.- eurot ja sidusettevõtte bilansis otseselt ei kajastu.

Lisa 6 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul				
Laenunõuded	490 000		490 000	6	eur	01.10.2017	3
Intressinõuded	66 230		66 230				3
Viitlaekumised	63 196	14 924	48 272	4	eur	23.03.2019	3
Kokku muud nõuded	619 426	14 924	604 502				

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

Viitlaekumiste all on kajastatud kliendi jaoks tehtud ettemakstud perioodide kulud, mis klient kokkuleppekohaselt kohustub igakuiste maksetena OÜ-le Zintost tagastama.

Lisa 7 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
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
Müügid	-1 510 000	-1 510 000
Amortisatsioonikulu	54 123	54 123
31.12.2014		
Soetusmaksumus	313 864	313 864
Akumuleeritud kulum	-12 355	-12 355
Jääkmaksumus	301 509	301 509

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2012	290 160	
Muud muutused	-290 160	
31.12.2013	0	

	2014	2013
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	86 102	153 630
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	121 319	124 544

2014. aastal müüs ettevõtte bilansis olnud kinnistus Tallinnas. Müügihind oli 1,75 mln eurot ning müügist teeniti tulu 315,4 tuhat eurot (lisa 14). OÜ Zintost bilansis oli aastalõpu seisuga hoone Jõhvis, mida ettevõtte üürib välja kasutusrendi tingimustel üürnikele. Aasta müügitulu mahu vähenemise tingis ühe kinnisvaraobjekti müük.

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2014	2013
Kasutusrenditulu	86 102	153 630
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2014	31.12.2013
12 kuu jooksul	60 880	153 630
1-5 aasta jooksul	243 522	614 520
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus		
Kinnisvarainvesteeringud	301 509	1 823 864
Kokku	301 509	1 823 864

Ettevõttel on ankurrentnikuga sõlmitud tähtajaline üürileping kuni 2023. aastani ning teiste rentnikega tähtajatud lepingud.

Lisa 9 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Laen teiselt ettevõttelt			0				
	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				

OÜ Zintost tagastas aruandeaastal pikaajalise saadud laenu koos intressidega.

2014. aasta intressikohustuse summa oli 3,3 tuhat eurot ning kokku tasuti intresse 13,7 tuhande euro eest.

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2014	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	3 177	3 177		
Maksuvõlad	693	693		4
Saadud ettemaksed	2 876	2 876		
Üürnike tagatisrahad	4 408	4 408		
Kokku võlad ja ettemaksed	11 154	11 154		

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	726	726		
Maksuvõlad	3 346	3 346		4
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	9 338	828 212	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustused ja varad

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	1 415 377	1 146 762
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	353 844	304 836
Kokku tingimuslikud kohustused	1 769 221	1 451 598

Lisa 12 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2014	31.12.2013
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 13 Müügitulu

(eurodes)

	2014	2013
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	103 068	160 834
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	103 068	160 834
Kokku müügitulu	103 068	160 834
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	86 102	153 630
Kinnisvara käitus	16 966	7 204
Kokku müügitulu	103 068	160 834

Lisa 14 Muud äritulud

(eurodes)

	2014	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute müügist	315 452	7
Muud	1	
Kokku muud äritulud	315 453	

Ettevõtte müüs aruandeaastal bilansisoleva Tallinnas asuva kinnistu, teenides müügitehingust tulu 315,4 tuhat eurot.

Lisa 15 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2014	2013
Kommunaalkulud	48 582	61 599
Operaatorkulud	9 378	13 287
Kindlustus	2 092	1 369
Remondikulud	29 897	6 519
Maamaks	2 760	2 760
Amortisatsioon	23 894	36 278
Muud	4 716	2 732
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	121 319	124 544

Lisa 16 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2014	2013
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	49
Raamatupidamis- ja auditeerimiskulud	5 306	3 750
Riigilõivud ja notaritasud	3 518	0
Muud	105	58
Kokku mitmesugused tegevuskulud	8 929	3 857

Lisa 17 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte ei olnud 2014. aastal palgalisi töötajaid ning puudusid palgakulud.

Lisa 18 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2014	2013
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	3 383	-1 622
Intressitulud	29 882	29 409
Kokku muud finantstulud ja -kulud	33 265	27 787

Intressitulud on arvestatud intressid antud laenudelt ning laekunud pangaintressid.

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2014	31.12.2013
	Nõuded	Nõuded
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	556 230	526 830

2014	Antud laenud
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	490 000

2013	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.

2014.aasta eest arvestas ettevõtte intressinõuet omaniku vastu summas 29400.- eurot ning intressinõude jääk bilansipäeval oli 66230.- eurot.

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ÜLEVAATUSE ARUANNE

OÜ Zintost osanikele

Oleme üle vaadanud OÜ Zintost raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2014, 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 15.

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 2014 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.



Kirti Rebane
Vandeauditiitori number 439
OÜ Artestan
Audiitorettevõtja tegevusloa number 176
Mäepealse 10-16, Tallinn
23.04.2015

Tegevjuhtkonna allkirjad 2014. aasta majandusaasta aruandele

Zintost OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2014. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Galina Silkin

Juhatuse liige


.....

31.03.2015

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2014
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 451 598
Aruandeaasta kasum (kahjum)	317 624
Kokku	1 769 222
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 769 222
Kokku	1 769 222

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	103068	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Kirill Silkin	11.01.1988	Venemaa	2556 EUR

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	viivi@vasaktiva.ee