

ANNUAL REPORT

beginning of financial year: 01.01.2017

end of the financial year: 31.12.2017

business name: OSAÜHING ZINTOST

register code: 10635969

street, building, apartment, farm: Narva mnt 9a

city: Tallinn

county: Harju maakond

postal code: 10117

e-mail address: ms.gsilkina@hotmail.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 3 Müügitulu	8
Lisa 4 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Zintost tegeleb kinnisvara rendiga.

Investeeringud

Aruandeaastal täiendavaid investeeringuid ei tehtud.

GS

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2017	31.12.2016	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 596 207	953 461	
Nõuded ja ettemaksed	23 310	614 971	
Kokku käibevarad	1 619 517	1 568 432	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	3 505	18 427	
Kinnisvarainvesteeringud	282 676	288 954	2
Kokku põhivarad	286 181	307 381	
Kokku varad	1 905 698	1 875 813	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	13 589	11 472	
Kokku lühiajalised kohustised	13 589	11 472	
Kokku kohustised	13 589	11 472	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 861 529	1 825 536	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 768	35 993	
Kokku omakapital	1 892 109	1 864 341	
Kokku kohustised ja omakapital	1 905 698	1 875 813	

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2017	2016	Lisa nr
Müügitulu	76 824	84 519	3
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-36 316	-47 871	
Mitmesugused tegevuskulud	-3 809	-4 859	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 277	-6 277	
Ärikasum (kahjum)	30 422	25 512	
Intressitulud	1 289	9 455	
Muud finantstulud ja -kulud	-3 943	1 026	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	27 768	35 993	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 768	35 993	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zintost 2017. 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.

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 -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused 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 investeeeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil.

Kapitaliosaluse meetodil võetakse investeeering algselt arvele tema soetus-maksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustes investeeeringuobjekti 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 juhatuse otsustab, et kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse usaldusväärne hindamine ei ole võimalik mõistliku kulu ja pingutusega, kajastab ettevõtte kinnisvara soetusmaksumuses.

OÜ Zintost juhatuse 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.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

GS

Põhivarade 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.

Finantskohustised

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 kohustised

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

Tulud

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

Intressitulust kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast.

Dividenditulust 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 osapoolte 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 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod		
	Ehitised	Kokku
31.12.2015		
Soetusmaksumus	313 864	313 864
Akumuleeritud kulum	-18 632	-18 632
Jääkmaksumus	295 232	295 232
Amortisatsioonikulu	-6 278	-6 278
31.12.2016		
Soetusmaksumus	313 864	313 864
Akumuleeritud kulum	-24 910	-24 910
Jääkmaksumus	288 954	288 954
Amortisatsioonikulu	-6 278	-6 278
31.12.2017		
Soetusmaksumus	313 864	313 864
Akumuleeritud kulum	-31 188	-31 188
Jääkmaksumus	282 676	282 676

	2017	2016
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	51 917	66 409
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	36 516	47 871

Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

	2017	2016
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	76 824	84 519
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	76 824	84 519
Kokku müügitulu	76 824	84 519
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	51 917	66 409
Kinnisvara käitus	24 907	18 110
Kokku müügitulu	76 824	84 519

CS

Lisa 4 Seotud osapooled
(eurodes)

2016	Antud laenude tagasimaksed
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	
olulise osalusega eraisikust omanikud	490 000

95

Tegevjuhtkonna allkirjad 2017. aasta majandusaasta aruandele

Zintost OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2016~~7~~ aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Galina Silkina

Juhatuse liige



28.02.2018

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2017
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 861 529
Aruandeaasta kasum (kahjum)	27 768
Kokku	1 889 297
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 889 297
Kokku	1 889 297

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	76824	100.00%	Jah

Osanikud

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

Sidevahendid

Liik	Sisu
E-posti aadress	viivi@vasaktiva.ee