

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: OSAÜHING ZINTOST

registrikood: 10635969

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10117

e-posti aadress: ms.osikina@hotmail.com

GS Ef

Sisukord

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

CS 

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

OÜ Zintost tegeleb kinnisvara rendiga.

Investeeringud

Aruandeaastal täiendavaid investeeringuid ei tehtud.

CS  3

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	1 241 162	1 596 207	
Nõuded ja ettemaksed	16 301	23 310	
Kokku käibevarad	1 257 463	1 619 517	
Põhivarad			
Nõuded ja ettemaksed	408 128	3 505	
Kinnisvarainvesteeringud	276 399	282 676	2
Kokku põhivarad	684 527	286 181	
Kokku varad	1 941 990	1 905 698	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	20 269	13 589	
Kokku lühiajalised kohustised	20 269	13 589	
Kokku kohustised	20 269	13 589	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jäetamata kasum (kahjum)	1 899 297	1 861 529	
Arvandusaasta kasum (kahjum)	29 612	27 768	
Kokku omakapital	1 921 721	1 892 109	
Kokku kohustised ja omakapital	1 941 990	1 905 698	

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu	81 460	76 824
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-43 671	-36 316
Mitmesugused tegevuskulud	-3 945	-3 809
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 277	-6 277
Ärikasum (kahjum)	27 567	30 422
Intressitulud	688	1 289
Muud finantstulud ja -kulud	1 357	-3 943
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	29 612	27 768
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 612	27 768

GS 

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zintost 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimikonna poolt välja antud juhendid. 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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused on ümber hinnatud Eurodesse bilansipäeval kehtinud Euroopa Keskpanka valuutakurside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Ettevõtte kajastab investeringuid tütar- ja sidusettevõtetesse kapitaliosaluse meetodil. Kapitaliosaluse meetodil võetakse investering algselt arvele tema soetusmaksumuses, mida korrigeeritakse järgmistel perioodidel investori osalusega muutustest investeringuobjekti omakapitalis või omandamisel tekkinud firmaväärtuse amortisatsiooni ja võimalike allhindlustega.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjalt 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. Ostjalt 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 tehingulusi.

Hilisemate parandustega 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, lasseb 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 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 välispuolel, kes vajaksid põhjendatud infot varade õiglase väärtuse kohta.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampär 1278

Rendid



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

Ettevõtte kui rendileandja

OO 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 arvale 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 müüduid toote või teenuse omandiõigus on üle läinud ostjale ja ettevõtteil 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 välja kuulutamise 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 seotuks, kui ühel osapoolil on valitsev või oluline mõju teise osapooli tehtavatele finants- ja tegevusotsustele.

Seotud osapoolte vaheline tehing on vahendile 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 ärrisid 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		
	Ehtised	Kokku
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
Amortisatsioonikulu	-6 277	-6 277
31.12.2018		
Soetusmaksumus	313 864	313 864
Akumuleeritud kulum	-37 465	-37 465
Jääkmaksumus	276 399	276 399

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	55 168	51 917
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	43 671	36 516

Lisa 3 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	81 460	76 824
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	81 460	76 824
Kokku müügitulu	81 460	76 824
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara ümberarendamine	55 168	51 917
Kinnisvara käitus	26 292	24 907
Kokku müügitulu	81 460	76 824

CS 

Tegevjuhtkonna allkirjad 2018. aasta majandusaasta aruandele

Zintost OÜ tegevjuhtkond on koostanud 2018. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

Tegevjuhtkond:

Galina Silkina



Juhatuses liige

22.02.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 889 297
Aruandeaasta kasum (kahjum)	29 612
Kokku	1 918 909
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 918 909
Kokku	1 918 909

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	81460	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	kirtirebane@gmail.com