

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2019

ärinimi: OSAÜHING ZINTOST

registrikood: 10635969

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

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

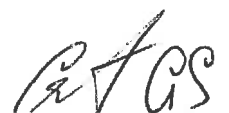
postisihthumber: 10117

e-posti aadress: kirtirebane@gmail.com

CS

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Laenukohustised	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Müügitulu	9
Lisa 7 Seotud osapooled	9
Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditiitori aruanne	12



Tegevusaruanne

OÜ Zintost põhitegevusala on kinnisvara haldus. Ettevõtte omab kontorihooneid Jõhvis ja Saku vallas (soetati 2019 aastal).

OÜ Zintost olulisemad suhtarvud:

	2019	2018
Müügitulu	397 341	81 460
Käibe kasv	387,77%	6,00%
Puhaskasum	106 939	29 612
Puhaskasumabiis	26,91%	36,35%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,84	62,04
ROA	2,47%	21,24%
ROE	5,27%	1,52%



Raamatupidamise aastaaruanne**Bilanss**

(eurodes)

	31.12.2019	31.12.2018	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	46 622	1 241 162	
Nõuded ja ettemaksed	31 843	16 301	2
Kokku käibevarad	78 465	1 257 463	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	4 245 047	684 527	3
Kokku põhivarad	4 245 047	684 527	
Kokku varad	4 323 512	1 941 990	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	93 202	20 269	5
Kokku lühiajalised kohustised	93 202	20 269	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	2 201 650	0	4
Kokku pikaajalised kohustised	2 201 650	0	
Kokku kohustised	2 294 852	20 269	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 556	2 556	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 918 909	1 889 297	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	106 939	29 612	
Kokku omakapital	2 028 660	1 921 721	
Kokku kohustised ja omakapital	4 323 512	1 941 990	

Kasumiaruanne
(eurodes)

	2019	2018	Lisa nr
Müügitulu	397 341	81 460	6
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-94 382	-43 671	
Mitmesugused tegevuskulud	-52 902	-3 945	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-43 051	-6 277	
Ärikasum (kahjum)	207 006	27 567	
Intressitulud	289	688	
Intressikulud	-101 362	0	
Muud finantstulud ja -kulud	1 006	1 357	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	106 939	29 612	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	106 939	29 612	



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zintost 2019. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna 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 valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ostjate vastu kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjate 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. Ostjate 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 vähenemisenä.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte, maad ja hooneid, mida ettevõtte hoiab omanikuna renditulu teenimise eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut soetusmaksumuses miinus akumuliseeritud kulum ja allahindlused. Parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele juhul, kui need tõstavad kinnisvarainvesteeringu väärtust kõrgemale objekti algselt hinnatud väärtusest. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Kinnisvarainvesteeringu amortisatsioonimäär on:
Ehitised 1-2% aastas

Kinnisvarainvesteeringu kajastamine bilansis lõpetatakse objekti võõrandamise või kasutusest eemaldamise korral, kui varast ei teki eeldatavasti tulevast majanduslikku kasu. Kinnisvarainvesteeringu kajastamise lõpetamisest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse lõpetamise perioodi kasumiaruandes muude äritulude või muude ärikulude real. Kui kinnisvaraobjekti kasutamise eesmärk muutub, vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumise kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1278

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.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline.

Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, lähtudes valmidusastme meetodist.

Kulud

Kulusid kajastatakse nende tekkimise perioodil.

Maksustamine

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	31 790	31 790
Ostjateilt laekumata arved	35 748	35 748
Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded	-3 958	-3 958
Muud nõuded	53	53
Viitlaekumised	53	53
Kokku nõuded ja ettemaksed	31 843	31 843

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	12 325	12 325
Ostjateilt laekumata arved	12 325	12 325
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	472	472
Muud nõuded	3 504	3 504
Viitlaekumised	3 504	3 504
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 301	16 301

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Soetusmaksumuse meetod

	Ehitised	Lõpetamata projektid ja ettemaksed	Kokku
31.12.2017			
Soetusmaksumus	313 864	0	313 864
Akumuleeritud kulum	-31 188	0	-31 188
Jääkmaksumus	282 676	0	282 676
Ostud ja parendused		408 128	408 128
Amortisatsioonikulu	-6 277		-6 277
31.12.2018			
Soetusmaksumus	313 864	408 128	721 992
Akumuleeritud kulum	-37 465	0	-37 465
Jääkmaksumus	276 399	408 128	684 527
Ostud ja parendused	4 011 699	-408 128	3 603 571
Amortisatsioonikulu	-43 051		-43 051
31.12.2019			
Soetusmaksumus	4 325 563	0	4 325 563
Akumuleeritud kulum	-80 516	0	-80 516
Jääkmaksumus	4 245 047	0	4 245 047
		2019	2018
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu		397 341	81 460
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud		94 382	43 671

Lisa 4 Laenukohustised (eurodes)

	31.12.2019	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Albiost OÜ	2 201 650		2 201 650		5%	EUR	2024
Pikaajalised laenud kokku	2 201 650		2 201 650				
Laenukohustised kokku	2 201 650		2 201 650				

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2019	12 kuu jooksaal	
Võlad tarnijatele		19 542	19 542
Maksuvõlad		3 452	3 452
Muud võlad		25 496	25 496
Intressivõlad		22 620	22 620
Muud viitvõlad		2 876	2 876
Saadud ettemaksed		44 712	44 712
Muud saadud ettemaksed		44 712	44 712
Kokku võlad ja ettemaksed		93 202	93 202

	31.12.2018	12 kuu jooksaal	
Võlad tarnijatele		12 643	12 643
Muud võlad		2 876	2 876
Muud viitvõlad		2 876	2 876
Saadud ettemaksed		4 750	4 750
Muud saadud ettemaksed		4 750	4 750
Kokku võlad ja ettemaksed		20 269	20 269

Lisa 6 Müügitulu (eurodes)

	2019	2018
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	397 341	81 460
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	397 341	81 460
Kokku müügitulu	397 341	81 460
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Kinnisvara üürileandmine	325 600	55 168
Kinnisvara käitus	71 741	26 292
Kokku müügitulu	397 341	81 460

Lisa 7 Seotud osapooled (eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2019	31.12.2018				
	Kohustised	Kohustised				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 204 526	2 876				
Laenud						
2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	Makstud intressid	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad						
Albiost OÜ	2 500 000	298 350	78 742	5%	EUR	2024

Lisa 8 Sündmused pärast aruandekuupäeva

2020. aasta alguses kinnitati uue koronaviiruse (Covid-19) olemasolu ja praeguseks on see levinud üle kogu maailma, sealhulgas Eestisse, põhjustades probleeme ettevõtetele ja majandustegevusele. Ettevõtte käsitleb seda haiguspuhangut bilansipäevajärgseks mitte korrigeerivaks sündmuseks, mille mõju kajastatakse 2020.a finantsaruannetes. Kuna olukord on ebakindel ja kiiresti arenev, ei pea me otstarbekaks kvantitatiivse hinnangu andmist haiguspuhangu võimaliku mõju kohta ettevõttele.

Aruande allkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 11.11.2020

OSAÜHING ZINTOST (registrikood: 10635969) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruande andmete õigsust on kinnitanud:

Allkirjastaja nimi

Galina Silkina

Mikhail Bivin

Allkirjastaja roll

Juhatuse liige

Juhatuse liige

Kuupäev ja allkiri



SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OSAÜHING ZINTOST osanikele

Olen üle vaadanud OSAÜHING ZINTOST raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2019, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisaasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Minu kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõttude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab minult kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas ma olen saanud teadlikuks millestki, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt olen ka kohustatud järgima asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda ma nende finantsaruannete kohta auditiarvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud ma teadlikuks millestki sellisest, mis paneks mind uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt OSAÜHING ZINTOST finantsseisundit seisuga 31.12.2019 ning sellele kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Raili Vesberg-Pikk

Vandeaudiitori number 640

Koidu Audiitorteenused OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 269

Koidu tee 32, Koidu küla, Saue vald, Harju maakond, 76418

30.12.2020

Audiitorite digitaalallkirjad

OSAÜHING ZINTOST (registrikood: 10635969) 01.01.2019 - 31.12.2019 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RAILI VESBERG-PIKK	Vandeaudiitor	13.01.2021

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2019
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 918 909
Aruandeaasta kasum (kahjum)	106 939
Kokku	2 025 848
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	2 025 848
Kokku	2 025 848

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	397341	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