

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Zante Invest OÜ

registrikood: 16432256

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Tartu mnt 14

postisihthnumber: 10117

e-posti aadress: info@colonna.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	9
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 7 Tuletisinstrumendid	11
Lisa 8 Osakapital	12
Lisa 9 Müügitulu	12
Lisa 10 Muud äritulud	12
Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused	13
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	13
Lisa 13 Muud ärikulud	13
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	13
Lisa 15 Seotud osapooled	14
Aruande allkirjad	16
Vandeauditori aruanne	17

Tegevusaruanne

Zante Invest OÜ on asutatud 31. jaanuaril 2022. aastal.

Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on enda kinnisvara rent ning kinnisvaraga seotud kommunaal- ja kõrvalteenuste müük.

Ettevõtte omab ärihoonet Tallinnas, Pärnu mnt 132.

Hoone on ehitatud 1900. a ning renoveeritud 2021. a. Pärnu mnt 132 ärihoone asub logistiliselt mugavas ja kergesti ligipääsetavas Tallinna kesklinna piirkonnas. Hoones on kolm korrust ja üüripinda on kokku 3434,60 m². Hoone on ümbritsetud mõningase roheala ning rohkete parkimiskohtadega.

2024. aastal Ettevõttel töötajad puudusid. Juhatuse liikmetele tasusid ja muid soodustusi aruandeaastal ei arvestatud ega ei makstud.

Ettevõtte majandustegevus ei ole hooajaline ega tsükliline. Osaühingu tegevusega ei kaasne olulisi keskkonna alaseid ja sotsiaalseid mõjusid.

2025. aastal jätkab Ettevõtte oma majandustegevust kinnisvara rendile andjana.

Olulisemad suhtarvud ja näitajad	31.12.2024	31.12.2023
Müügitulu	682 559	660 659
Puhaskasum	130 011	-334 753
Käibevara	123 302	92 513
Varad kokku	7 884 765	7 799 859
Lühiajalised kohustused	152 962	152 577
Omakapital kokku	23 742	-311 707
Puhaskasumi marginaal %	19,05	-50,67
Lühiajaliste kohustuste kattekordja	0,81	0,61
Varade tootlus %	1,65	-4,29
Omakapitali tootlus %	547,60	113,53

Suhtarvude ja näitajate valemid

Puhaskasumi marginaal = Puhaskasum/Müügitulu

Lühiajaliste kohustuste kattekordja = Käibevara/Lühiajalised kohustused

Varade tootlus % = Puhaskasum/Keskmine varade maht

Omakapitali tootlus % = Puhaskasum/Keskmine omakapital

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	74 943	51 682	
Nõuded ja ettemaksed	48 359	40 831	2
Kokku käibevarad	123 302	92 513	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	161 463	257 346	7
Kinnisvarainvesteeringud	7 600 000	7 450 000	4
Kokku põhivarad	7 761 463	7 707 346	
Kokku varad	7 884 765	7 799 859	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	132 533	113 270	5
Võlad ja ettemaksed	20 429	39 307	6
Kokku lühiajalised kohustised	152 962	152 577	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	7 676 512	7 910 531	5
Võlad ja ettemaksed	31 549	48 458	6
Kokku pikaajalised kohustised	7 708 061	7 958 989	
Kokku kohustised	7 861 023	8 111 566	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 600	2 600	8
Ülekurss	300 960	300 960	
Muud reservid	205 438	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-615 267	-280 514	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 011	-334 753	
Kokku omakapital	23 742	-311 707	
Kokku kohustised ja omakapital	7 884 765	7 799 859	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	682 559	660 659	9
Muud äritulud	152 336	69	10
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-153 306	-153 450	11
Mitmesugused tegevuskulud	-47 500	-53 810	12
Muud ärikulud	0	-160 000	13
Ärikasum (kahjum)	634 089	293 468	
Intressikulud	-509 776	-472 350	
Muud finantstulud ja -kulud	5 698	-155 871	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	130 011	-334 753	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 011	-334 753	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Zante Invest OÜ (edaspidi Ettevõte) 2024. 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 aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Aastaaruanne on koostatud eurodes.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Zante Invest OÜ on koostatud väikeettevõtja lühendatud aastaaruande.

Finantsvarad

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on vara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt seotud tehingukulutusi. Erandiks on õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatavad finantsvarad, mille soetamisega seotud lisakulutused kajastatakse kasumiaruandes kuluna. Tavapärastel turutingimustel toimuvaid finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Sõltuvalt finantsvara omandamise eesmärgist klassifitseeritakse finantsvara esmasel kajastamisel järgmistesse rühmadesse:

- õiglases väärtuses muutustega läbi kasumiaruande kajastatav finantsvara;
- nõuded ja ettemaksed;
- lunastustähtajani hoitav finantsvara

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit), kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite ning paigutusi rahaturufondidesse ja muudesse üllikviidsetesse fondidesse, mis investeerivad instrumentidesse, mis individuaalselt vastavad raha ja raha ekvivalendi mõistele.

Finantsinvesteeringud

Tuletisinstrumentid ja riskimaandamine

Tuletisinstrumente kajastatakse nende esmasel arvelevõtmisel õiglases väärtuses tuletisinstrumenti lepingu sõlmimise kuupäeval. Pärast esmast kajastamist hinnatakse neid igal aruandekuupäeval ümber nende hetke õiglasele väärtusele. Väärtuse muutusest tekkinud kasum või kahjum kajastatakse kasumiaruandes real "Muud finantstulud ja kulud". Väärtuse muutusest tekkinud kasumite või kahjumite kajastamise meetod sõltub sellest, kas tuletisinstrument on määratletud riskimaandamisinstrumentina ja kui on, siis maandatava objekti olemusest. Riskimaandamisinstrumentide kogu õiglast väärtust liigitatakse kas pikaajalise vara või kohustisena, kui maandatava objekti järelejäänud eluiga on rohkem kui 12 kuud ja lühiajalise vara või kohustisena, kui maandatava objekti järelejäänud eluiga on vähem kui 12 kuud.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid ja ettemakse, mis ei ole soetatud edasimüügi eesmärgil, kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Igal bilansipäeval hinnatakse, kas esineb tunnuseid, mis viitavad nõuete ja ettemaksete kaetava väärtuse vähenemisele alla raamatupidamisliku väärtuse. Korrigeeritud soetusmaksumuses kajastatavad finantsvarad hinnatakse alla raamatupidamisliku ja kaetava väärtuse vahe võrra. Kui nõue, mis on alla hinnatud, siiski laekub või toimub muu sündmus, mis tühistab allahindluse, esitatakse allahindluse tühistamine kasumiaruande selle kulukirje vähendusena, kus allahindlus algul kajastati.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna kajastatakse kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses. Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglases väärtuses.

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, klassifitseeritakse vara bilansis ümber. Alates muutuse toimumisest kuupäevast rakendatakse objekti suhtes selle vararühma arvestuspõhimõtteid, kuhu objekt on üle kantud.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, võetud laenud, viitvõlad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil (v.a edasimüügi eesmärgil soetatud finantskohustused ning negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid, mida kajastatakse nende õiglases väärtuses).

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglases väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

2024.a juunis tehti omakapitalis vabatahtlik reserv, et viia omakapital Äriseadustiku nõuetega vastavusse. Ühingu osanik tegi vabatahtlikku reservi mitterahalise sissemakse kokku summas 205 438 eurot osanikulaenu nõude arvelt, alustades intressinõudest.

Tulud

Tulu kajastatakse tehingutest saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses. Müügitulu kajastatakse vaid saadava majandusliku kasu tõenäolises ulatuses ning usaldusväärselt mõõdetavas määras.

Tulu teenuste 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.

Teenuse müügi tulu tekib teenuse osutamisel. Kinnisvarainvesteeringute renditulu kajastatakse lineaarselt rendiperioodi jooksul tuluna. Kommunaalteenuste ning kinnisvara haldus ja hooldusteenuste vahendamise tulu käsitletakse Ettevõtte põhitegevusena ning kajastatakse tuluna teenuse osutamise kuus.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt.

Kulud

Kulu kajastatakse tekkepõhiselt, so. hetkel, kui leiab sisuliselt aset majandustehing.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 22/78 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2024 kehtis maksumäär 20/80 ja madalam maksumäär 14/86). Dividendide väljamaksmisega kaasnevad 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. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärast lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetel erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks juhul, kui kogu jaotamata kasum makstaks välja dividendidena, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Ettevõtte aastaaruandes on loetud seotud osapoolteks:

- Ettevõtte osanikke;
- Ettevõtte osanikega seotud teised ettevõtted;
- olulist mõju omavate omanike lähedased sugulased;
- juhtkonna võtmeisikud ning nende lähedased sugulased;

- eespool loetletud isikute poolt kontrollitavad ettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeval ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	36 622	36 622	0	0
Ostjatelt laekumata arved	36 622	36 622	0	0
Muud nõuded	11 427	11 427	0	0
Viitlaekumised	11 427	11 427	0	0
Ettemaksed	310	310	0	0
Tulevaste perioodide kulud	310	310	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	48 359	48 359	0	0

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	18 766	18 766	0	0
Ostjatelt laekumata arved	18 766	18 766	0	0
Muud nõuded	21 788	21 788	0	0
Viitlaekumised	21 788	21 788	0	0
Ettemaksed	277	277	0	0
Tulevaste perioodide kulud	277	277	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	40 831	40 831	0	0

Muud nõuded all kajastatakse IR SWAP lepingust tulenevat kogunenud intressi.

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	6 987	7 351
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	6 987	7 351

vt ka lisa 6

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud (eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2022	7 610 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-160 000
31.12.2023	7 450 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	150 000
31.12.2024	7 600 000

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	529 752	510 355
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-153 306	-153 450

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud ärihoone Tallinnas, Pärnu mnt 132. Kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtuse hindamisel on kasutatud ettevõttevälise sõltumatu eksperdi hinnangut ning turuväärtuse hindamisel on kasutatud diskonteeritud rahavoo meetodit.

Vt ka Lisa 9, 10 ja Lisa 13

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	4 659 039	132 533	4 526 506	0	5,4%	EUR	03.2027	
Pikaajalised laenud kokku	4 659 039	132 533	4 526 506	0				
Muud laenukohustised								
Osanikulaen	3 150 006	0	3 150 006	0	7%	EUR	Tähtajatu	15
Muud laenukohustised kokku	3 150 006	0	3 150 006	0				
Laenukohustised kokku	7 809 045	132 533	7 676 512	0				

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	4 776 883	113 270	4 663 613	0	6,26%	EUR	03.2027	
Pikaajalised laenud kokku	4 776 883	113 270	4 663 613	0				
Muud laenukohustised								
Osanikulaen	3 246 918	0	3 246 918	0	7%	EUR	Tähtajatu	15
Muud laenukohustised kokku	3 246 918	0	3 246 918	0				
Laenukohustised kokku	8 023 801	113 270	7 910 531	0				

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Ehitised	7 600 000	7 450 000
Kokku	7 600 000	7 450 000

31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga on Ettevõtte pangalaenude tagamiseks seadnud hüpoteegi kinnistule Tallinnas, Pärnu mnt 132, summas 7 410 000 eurot.

Osanikulaen on saadud tähtajatult tingimusega, et laenude tagasimaksmine algab 12 kuu jooksul laenuandja soovi avaldusest.

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	9 946	9 946	0	0	
Maksuvõlad	6 987	6 987	0	0	3
Muud võlad	17 674	3 496	14 178	0	15
Intressivõlad	17 674	3 496	14 178	0	
Tagatisrahad	17 371	0	17 371	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	51 978	20 429	31 549	0	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	10 430	10 430	0	0	
Maksuvõlad	7 351	7 351	0	0	3
Muud võlad	52 613	4 155	48 458	0	15
Intressivõlad	52 613	4 155	48 458	0	
Tagatisrahad	17 371	17 371	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	87 765	39 307	48 458	0	

Lisa 7 Tuletisinstrumendid

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
	Varad	Varad
Derivatiivid	161 463	257 346
Tuletisinstrumendid kokku	161 463	257 346

IR SWAP leping hakkas kehtima 25.04.2022

vt ka Lisa 14

2024.a intressitulu IR SWAP lepingust 5 698

2023.a intressikulu IR SWAP lepingust -155 871

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Osakapital	2 600	2 600
Osade arv (tk)	1	1
31.12.2024 ja 31.12.2023 seisuga oli Ettevõtte 1 osanik, kellele kuuluva osa nimiväärtus on 2600 eurot.		

Osanikult saadud laenust 780 000,00 eurot moodustati 15.03.2023 ülekurs kogusummas 779 900 eurot ning suurendati osakapitali 100 eurot. Uueks osakapitali suuruseks sai 2600 eurot.

17.10.2023 vähendati ülekursi 478 940,00 eurot ja 31.12.2023 moodustab ülekurs 300 960 eurot. Osakapitali vähendati 60 eur võrra ja suurendati 60 eur võrra rahalise sissemakse teel.

13.06.2024 moodustati vabatahtlik reserv summas 205 437,88 eurot. Ühingu osanik tegi vabatahtlikku reservi mitterahalise sissemakse kokku summas 205 437,88 eurot osanikulaenu nõuede arvelt, alustades intressinõudest.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes			
Müük Euroopa Liidu riikidele			
Eesti	682 559	660 659	
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	682 559	660 659	
Kokku müügitulu	682 559	660 659	
Müügitulu tegevusalade lõikes			
Enda kinnisvara üürile andmine	529 752	510 355	4
Kinnisvara haldus- ja hooldusteenused	152 807	150 304	
Kokku müügitulu	682 559	660 659	

Lisa 10 Muud äritulud

(eurodes)

	2024	2023
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	150 000	0
Trahvid, viivised ja hüvitised	2 336	69
Kokku muud äritulud	152 336	69

vt ka lisa 4

Lisa 11 Kaubad, toore, materjal ja teenused (eurodes)

	2024	2023
Energia	-44 140	-56 176
Elektrienergia	-21 662	-27 888
Soojusenergia	-22 478	-28 288
Veevarustusteenused	-2 200	-2 313
Alltöövõtutööd	-104 256	-94 178
Muud	-2 710	-783
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	-153 306	-153 450

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2024	2023
Mitmesugused bürookulud	-6 968	-7 228
Riiklikud ja kohalikud maksud	-7 406	-6 732
Varahaldusteenused	-28 781	-27 489
Muud	-4 345	-12 361
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-47 500	-53 810

Lisa 13 Muud ärikulud (eurodes)

	2024	2023
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-160 000
Kokku muud ärikulud	0	-160 000

vt ka lisa 4

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud (eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Derivatiivid	5 698	-155 871	7
Kokku muud finantstulud ja -kulud	5 698	-155 871	

Lisa 15 Seotud osapooled
(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Candia Holding OÜ
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 437	1 804	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 437	1 804	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Laenukohustised			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 150 006	3 246 918	
Kokku laenukohustised	3 150 006	3 246 918	5
Võlad ja ettemaksed			
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 178	48 458	
Kokku võlad ja ettemaksed	14 178	48 458	6

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 500 000	0	-253 082	3 246 918	211 034	
Kokku laenukohustised	3 500 000	0	-253 082	3 246 918	211 034	5

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	3 246 918	0	-96 911	3 150 006	224 245	
Kokku laenukohustised	3 246 918	0	-96 911	3 150 006	224 245	5

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	131 261	127 973
Kokku ostetud	131 261	127 973

Seotud osapoolte laenud on saadud tähtajatult, laenude intress on 7%, alusvaluuta euro. Seotud osapoolte laenud on saadud tingimusega, et laenusumma tagastamine ei alga enne 12 kuu möödumist laenuandja vastavasisulisest soovist. Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu makstud 2024 ja 2023.a ei ole.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 02.06.2025

Zante Invest OÜ (registrikood: 16432256) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROBERTO DE SILVESTRI	Juhatuse liige	02.06.2025
Resolutsioon:	Kinnitada aruanne	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Zante Invest OÜ osanikule

Arvamus

Oleme auditeerinud Zante Invest OÜ (edaspidi ka: ettevõte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2024 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet ja raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet.

Meie arvates kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistes osades õiglaselt Zante Invest OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2024 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Arvamuse alus

Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti). Meie kohustusi vastavalt nendele standarditele kirjeldatakse täiendavalt meie aruande osas „Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga“. Me oleme ettevõttest sõltumatud kooskõlas IESBA kutseliste arvestuseksperptide rahvusvahelise eetikakoodeksi (sh rahvusvaheliste sõltumatuse standardite) (edaspidi: IESBA koodeks) ja Eestis finantsaruannete auditi läbiviimisel asjassepuutuvate eetikanõuetega, mis meile rakenduvad, ning oleme täitnud oma muud eetikaalased kohustused vastavalt nendele nõuetele ja IESBA koodeksile.

Me usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane aluse andmiseks meie arvamusele.

Muu informatsioon

Juhtkond vastutab muu informatsiooni eest. Muu informatsioon hõlmab tegevusaruannet, kuid ei hõlma raamatupidamise aastaaruannet ega meie asjaomast vandeauditori aruannet. Meie arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta ei hõlma muud informatsiooni ning meie kindlustandev järeldus selle kohta piirdub allpool kirjeldatuga.

Seoses meie raamatupidamise aastaaruande auditiga on meie kohustus lugeda muud informatsiooni ja kaaluda seda tehes, kas muu informatsioon oluliselt lahkneb raamatupidamise aastaaruandest või meie poolt auditi käigus saadud teadmistest või tundub muul viisil olevat oluliselt väärkajastatud. Kui me teeme tehtud töö põhjal järelduse, et muu informatsioon on oluliselt väärkajastatud, oleme kohustatud sellest faktist aru andma. Meil ei ole sellega seoses millegi kohta aru anda.

Juhtkonna ja nende, kelle ülesandeks on valitsemine, kohustused seoses raamatupidamise aastaaruandega

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga ning sellise sisekontrollisüsteemi eest nagu juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on juhtkond kohustatud hindama ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana, esitama infot, kui see on asjakohane, tegevuse jätkuvusega seotud asjaolude kohta ja kasutama tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi, välja arvatud juhul, kui juhtkond kavatseb kas ettevõtte likvideerida või tegevuse lõpetada või tal puudub sellele realistlik alternatiiv.

Need, kelle ülesandeks on valitsemine, vastutavad ettevõtte raamatupidamise aruandlusprotsessi üle järelevalve teostamise eest.

Vandeauditori kohustused seoses raamatupidamise aastaaruande auditiga

Meie eesmärk on saada põhjendatud kindlus selle kohta, kas raamatupidamise aastaaruanne tervikuna on kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta, ja anda välja vandeauditori aruanne, mis sisaldab meie arvamust. Põhjendatud kindlus on kõrgetasemeline kindlus, kuid see ei taga, et olulise väärkajastamise eksisteerimisel see kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimise standarditega (Eesti) läbiviidud auditi käigus alati avastatakse. Väärkajastamised võivad tuleneda pettusest või veast ja neid peetakse oluliseks siis, kui võib põhjendatult eeldada, et need võivad üksikult või koos mõjutada majanduslikke otsuseid, mida kasutajad raamatupidamise aastaaruande alusel teevad.

Kasutame auditeerides vastavalt rahvusvahelistele auditeerimise standarditele (Eesti) kutsealast otsustust ja säilitame kutsealase skeptitsismi

kogu auditi käigus. Me teeme ka järgmist:

- teeme kindlaks ja hindame raamatupidamise aastaaruande kas pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamise riskid, kavandame ja teostame auditiprotseduuri vastuseks nendele riskidele ning hangime piisava ja asjakohase auditi tõendusmaterjali, mis on aluseks meie arvamusele. Pettusest tuleneva olulise väärkajastamise mitteavastamise risk on suurem kui veast tuleneva väärkajastamise puhul, sest pettus võib tähendada salakokkulepet, võltsimist, info esitamata jätmist, vääresitiste tegemist või sisekontrolli eiramist;
- omandame arusaamise auditi puhul asjassepuutuvast sisekontrollist, et kavandada nendes tingimustes asjakohaseid auditiprotseduure, kuid mitte arvamuse avaldamiseks ettevõtte sisekontrolli tulemuslikkuse kohta;
- hindame kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasust ning juhtkonna arvestushinnangute ja nendega seoses avalikustatud info põhjendatust;
- teeme järelduse juhtkonna poolt tegevuse jätkuvuse arvestuse alusprintsipi kasutamise asjakohasuse kohta ja saadud auditi tõendusmaterjali põhjal selle kohta, kas esineb olulist ebakindlust sündmuste või tingimuste suhtes, mis võivad tekitada märkimisväärset kahtlust ettevõtte suutlikkuses jätkata jätkuvalt tegutsevana. Kui me teeme järelduse, et eksisteerib oluline ebakindlus, oleme kohustatud juhtima vandeaudiitori aruandes tähelepanu raamatupidamise aastaaruandes selle kohta avalikustatud infole või kui avalikustatud info on ebapiisav, siis modifitseerima oma arvamust. Meie järeldused põhinevad vandeaudiitori aruande kuupäevani saadud auditi tõendusmaterjalil. Tulevased sündmused või tingimused võivad siiski kahjustada ettevõtte suutlikkust jätkata jätkuvalt tegutsevana;
- hindame raamatupidamise aastaaruande üldist esitusviisi, struktuuri ja sisu, sealhulgas avalikustatud informatsiooni, ning seda, kas raamatupidamise aastaaruanne esitab aluseks olevaid tehinguid ja sündmusi viisil, millega saavutatakse õiglane esitusviis.

Me vahetame nendega, kelle ülesandeks on valitsemine, infot muu hulgas auditi planeeritud ulatuse ja ajastuse ning märkimisväärsete auditi tähelepanekute kohta, sealhulgas mis tahes sisekontrolli märkimisväärsete puuduste kohta, mille oleme tuvastanud auditi käigus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Erki Usin

Vandeaudiitori number 496

Ernst & Young Baltic AS

Audiitorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

2. juuni 2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Zante Invest OÜ (registrikood: 16432256) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ERKI USIN	Vandeaudiitor	02.06.2025

Kahjumi katmise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-615 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 011
Kokku	-485 256
Katmine	
Kokku	-485 256

Kahjumi katmise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-615 267
Aruandeaasta kasum (kahjum)	130 011
Kokku	-485 256
Katmine	
Kokku	-485 256

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	EMTAK 2025	682559	100.00%	Jah