

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Zenith Family Office OÜ

registrikood: 12097803

tänavanimi: Rotermanni tn 2-3b

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10111

telefon: +372 5050496

e-posti aadress: info@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud	9
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	12
Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 8 Laenunõuded	13
Lisa 9 Materiaalsed põhivarad	14
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	15
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	15
Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 13 Tööjõukulud	16
Lisa 14 Seotud osapooled	16
Aruande allkirjad	18
Vandeaudiitori aruanne	19

Tegevusaruanne

Zenith Family Office OÜ on sõltumatu varade juhtimise ja finantsnõustamise ettevõtte, mis tegeleb varakate eraisikute, nende perekondade varade ja finantsasjade, korraldamise ja struktureerimisega. Zenith Family Office OÜ kliendid on rahvusvahelise haardega eraisikud ja nende ettevõtted.

Ettevõtte alustas tegevust 2011. aastal. 2021. aastal jätkus tegevuse arendamine eelkõige olemasolevate kliendisuhete baasil. Klientidele pakuti nii *family-office* täisteenust kui erinevaid projektipõhiseid lahendusi. Mitmeid kaasnevaid äriteenuseid osteti sisse allhankijatelt.

Müügitulu 2021.aastal 2 086 tuhat eurot (2020: 2 391 tuhat eurot).

2021. aastal töötas ettevõttes keskmiselt seitse (2020: kuus) palgalist töötajat ning palgakulu aastal 2021. oli 135 202 eurot (2020: 126 439 eurot). Juhatuse liikmete tasud 2021.aastal olid 10 000 eur (2020: 50 765 eur).

Zenith Family Office OÜ plaaniks on jätkata täisteenuses *family-office* teenuse ja valdkonnapõhiste nõustamise teenuste osutamist ning kohaliku keskkonna arengusse panustamist.

Ettevõtte juhtkond ei näe 24.02.2022 Ukrainas alanud sõjal täiendavat riski ettevõtte tegevusele. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12ne kuu jooksul jätkuvalt tegutsev.

Peamised suhtarvud on väljatoodud allolevas tabelis:

	31/12/2021	31/12/2020
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised	5,29	2,55
ROA (%) (puhaskasum/-kahjum/varad kokku * 100)	22,38	29,76
ROE (%) (puhaskasum/-kahjum/omakapital kokku * 100)	24,58	35,53

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	294 330	309 349	
Finantsinvesteeringud	1 524	34 846	2
Nõuded ja ettemaksed	472 051	205 805	3
Kokku käibevarad	767 905	550 000	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	67 091	70 854	5,6
Finantsinvesteeringud	74 540	65 246	7
Nõuded ja ettemaksed	678 221	641 212	3
Materiaalsed põhivarad	31 720	1 159	9
Kokku põhivarad	851 572	778 471	
Kokku varad	1 619 477	1 328 471	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	145 077	215 965	10
Kokku lühiajalised kohustised	145 077	215 965	
Kokku kohustised	145 077	215 965	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Oma osad	-500	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 110 006	714 688	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 394	395 318	
Kokku omakapital	1 474 400	1 112 506	
Kokku kohustised ja omakapital	1 619 477	1 328 471	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 086 051	2 391 018	
Muud äritulud	3 240	155	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 085 523	-1 605 045	
Mitmesugused tegevuskulud	-573 740	-279 514	12
Tööjõukulud	-191 516	-240 531	13
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-1 642	-2 211	9
Muud ärikulud	-15 856	-2 037	
Ärikasum (kahjum)	221 014	261 835	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-2 262	-9 584	5
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	49 273	57 765	
Intressitulud	50 168	41 716	8
Muud finantstulud ja -kulud	44 201	43 586	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	362 394	395 318	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 394	395 318	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zenith Family Office 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga. Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse Raamatupidamise seadusega ning mida täpsustavad Rahandusministri määrusega kinnitatud Raamatupidamise Toimkonna juhendid.

OÜ Zenith Family Office liigitub Raamatupidamise seaduse § 3 punkti 15 alusel väikeettevõtjaks. Tulenevalt eeltoodust on käesoleva aruande näol tegu lühendatud raamatupidamise aastaaruandega, mis on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetes.

Bilanss on koostatud lühikese bilansina Raamatupidamise seaduse lisas 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Finantsvarad

Ettevõtte on järgmised finantsvarad: raha ja rahalahendid, nõuded ostjate vastu ja muud nõuded, ning lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud. Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval s.t päeval, mil ettevõtte võtab endale kohustise (näiteks sõlmib lepingu) teatud finantsvara ostuks või müügiks.

Raha ja rahalahendid, nõuded ostjatele ja muud nõuded (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõuded, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu kasutades sisemise intressimäära meetodit. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. sellised osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiad ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglase väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid võlakirjadesse ja teistesse võlainstrumentidesse kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses juhul, kui ettevõtte kavatseb neid kindlasti hoida lunastustähtajani. Juhul, kui ettevõtte ei ole soetamishetkel kindel, kas ta kavatseb teatud võlainstrumenti lunastustähtajani hoida või on tõenäoline, et ta müüb selle enne lunastustähtaega, kajastatakse finantsinvesteeringut õiglases väärtuses.

Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes. Muude õiglases väärtuses kajastatavate finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse järjepidevalt kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtapabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast. Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtapaberitesse ning pikaajaliste nõuete) kajastatakse väärtapabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul, kindla lunastustähtajaga väärtapaberid, mille lunastustähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva, ning antud laenud, mille maksetähtaeg on hiljem kui 12 kuud pärast aruandekuupäeva.

Igal aruandekuupäeval hinnatakse, kas esineb vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Väärtuse langusest tulenevaid allahindlusi kajastatakse kasumiaruandes kuluna.

Raha

Raha ja rahalähenditena kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel võetakse aluseks tehingu toimumise päeval ametlikult kehtivad Euroopa Keskpannga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpannga valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena saadud kursikasumid ja -kahjumid kajastatakse aruandeperioodi kasumiaruandes, kusjuures ärituludes ja -kuludes kajastatakse valuutakursi kasumid ja kahjumid, mis on seotud tarnijate ja ostjate arveldustega, muud valuutakursist tulenevad erinevused kajastatakse aga finantstuludes ja -kuludes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle Ettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse Ettevõtte kontrolli all olevaks, kui Ettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevusja finantspoliitikat. Tütarettevõtetena ei kajasta müügi eesmärgil asutatud ettevõtteid, neid kajastatakse lühiajalise finantsinvesteeringuna. Investeeringud tütar-ettevõtjaisse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emasettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtja 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest. Investeeringud sidusettevõtjaisse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Lühiajalisi nõudeid kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekuvas summas.

Kõik nõuded on hinnatud eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni tehingupartneri maksevõime kohta.

Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete allahindlussumma võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena või finantskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse teenuste osutamisel või halduseesmärkidel ettevõtte poolt enam kui ühe aasta jooksul kasutatavaid varasid maksumusega alates 1000 eurot. Madalama soetusmaksumuse või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel väheväärtusliku inventarina kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumuliseeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeest. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa. Materiaalsed põhivara amortiseeritakse lineaarselt, lähtudes eeldatavast kasulikust tööeest.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 1000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muu materiaalne põhivara	10 aastat

Rendid

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

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad 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.

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 õiglasest väärtuses (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtuses. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on ostjale üle läinud, tasu laekumine on tõenäoline ning tehingu tulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tulud teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ning tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Dividenditulu kajastatakse vastavalt nõudeõiguse tekkimisele.

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 maksumääradeks on alates 01.01.2020 kas 20/80 või 14/86 väljamakstavalt netosummalt (kuni 31.12.2019 oli maksumääraks 20/80).

Sealjuures kohaldub madalam maksumäär 2022. aastal makstavatele dividendidele, mille summa moodustab aastatel 2019-2021 jaotatud ja maksustatud keskmistest netodividendidest.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidendist füüsilistele isikutele juriidilise isiku poolt maksumääraga 14/86 maksustatud netodividende maksustatakse 7%-lise tulumaksumääraga. Maksustamine toimub tulumaksu kinnipidamise teel väljamaksja poolt.

Teatud tingimustel on võimalik saadud dividende jaotada edasi ilma täiendava tulumaksukuluta. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustisena 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 kohustis 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 -kohustisi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustist, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustis, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisades.

Seotud osapooled

Zenith Family Office OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks

- a. osanikke;
- b. tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- c. eespool loetletud isikute lähedasi pereliikmeid ja nende poolt kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Aruandekuupäevajärgsed sündmused.

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneshid aruandekuupäeva 31.12.2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Asjaolud, mis ilmneshid aruandekuupäeva 31.12.2021 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid ei ole seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Lühiajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	36 014	0	36 014
Soetamine	0	290 990	290 990
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-301 881	-301 881
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-1 168	10 891	9 723
31.12.2020	34 846	0	34 846
Soetamine	2 690	0	2 690
Müük müügihinnas või lunastamine	-38 500	0	-38 500
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	18 628	0	18 628
Muud	-16 140	0	-16 140
31.12.2021	1 524	0	1 524

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	379 698	379 698	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	379 698	379 698	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	25 851	25 851	0	0	4
Laenunõuded	667 133	0	265 311	401 822	5
Muud nõuded	48 601	48 601	0	0	
Intressinõuded	30 601	30 601	0	0	
Viitlaekumised	18 000	18 000	0	0	
Ettemaksed	5 701	5 701	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	5 701	5 701	0	0	
Muud nõuded	23 288	12 200	11 088	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 150 272	472 051	276 399	401 822	

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	114 470	114 470	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	114 470	114 470	0	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	64 889	64 889	0	0	4
Laenunõuded	641 212	0	293 270	347 942	5
Muud nõuded	11 886	11 886	0	0	
Intressinõuded	11 669	11 669	0	0	
Viitlaekumised	217	217	0	0	
Muud nõuded	14 560	14 560	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	847 017	205 805	293 270	347 942	

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2021		31.12.2020	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	0	0	1 266
Käibemaks	22 926	0	47 886	0
Üksikisiku tulumaks	0	15 419	0	15 253
Erisoodustuse tulumaks	0	234	0	0
Sotsiaalmaks	0	26 881	0	25 888
Kohustuslik kogumispension	0	1 260	0	1 306
Töötuskindlustusmaksed	0	488	0	654
Ettemaksukonto jääk	2 925		17 003	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	25 851	44 282	64 889	44 367

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
304398914	UAB Zenith AM	Leedu	Äriruumide rent	60	0
303111553	UAB Viking Investicijos	Leedu	Konsultatsiooniteenused	60	60
14256996	Zenith Accounting OÜ	Eesti	Raamatupidamine	100	100
14788470	Globonds OÜ	Eesti	Võlakirjadepõhine kaubanduse finantseerimine	100	100
14626298	Zenith Property Development OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2020	Müük	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2021
UAB Zenith AM	1 500	-1 500	0	0
UAB Viking Investicijos	44 416	0	-2 262	42 154
Zenith Accounting OÜ	14 372	0	0	14 372
Globonds OÜ	2 500	0	0	2 500
Zenith Property Development OÜ	2 690	0	0	2 690
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	65 478	-1 500	-2 262	61 716

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2021					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2020	31.12.2021
12820748	Downtown Development OÜ	Eesti	Hulgi- ja jaekaubandus	20	20
12848344	NORDIC HYPO CAPITAL OÜ	Eesti	Finants- ja kindlustustegevus	50	50
12908911	Zenith Property Management OÜ	Eesti	Kinnisvaraala tegevus	50	50
12423071	Zenith International OÜ	Eesti	Finants- ja kindlustustegevus	50	50
14926126	ZEN ART Solutions OÜ	Eesti	Finantsnõustamine	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2020	31.12.2021
Downtown Development OÜ	0	0
NORDIC HYPO CAPITAL OÜ	1 250	1 250
Zenith Property Management OÜ	1 345	1 345
Zenith International OÜ	1 435	1 435
ZEN ART Solutions OÜ	1 345	1 345
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	5 375	5 375

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud (eurodes)

			Kokku
	Aktsiad ja osad	Võlakirjad	
31.12.2019	44 443	5 000	49 443
Soetamine	20 803	0	20 803
Müük müügihinnas või lunastamine	0	-5 000	-5 000
31.12.2020	65 246	0	65 246
			Kokku
	Aktsiad ja osad		
31.12.2020	65 246		65 246
Soetamine	12 754		12 754
Kasum (kahjum) müügist ja ümberhindlusest	-3 460		-3 460
31.12.2021	74 540		74 540

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud tütarettevõttele	362 133	0	96 933	265 200	7%	EUR	2025-2030	
Laenud muudele seotud osapooltele	305 000	0	168 378	136 622	6-9%	EUR	2024-2029	
Laenunõuded	667 133	0	265 311	401 822				14

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud tütarettevõttele	390 093	0	124 893	265 200	7%	EUR	2025-2030	
Laenud muudele seotud osapooltele	251 119	0	168 377	82 742	6-9%	EUR	2024-2029	
Laenunõuded	641 212	0	293 270	347 942				14

Antud laenude arvestatud intressid aastal 2021 on summas EUR 50 141 (2020:41 719), vt.lisa 12

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	18 899	18 899
Akumuleeritud kulum	-15 529	-15 529
Jääkmaksumus	3 370	3 370
Amortisatsioonikulu	-2 211	-2 211
31.12.2020		
Soetusmaksumus	18 899	18 899
Akumuleeritud kulum	-17 740	-17 740
Jääkmaksumus	1 159	1 159
Ostud ja parendused	32 203	32 203
Amortisatsioonikulu	-1 642	-1 642
31.12.2021		
Soetusmaksumus	51 102	51 102
Akumuleeritud kulum	-19 382	-19 382
Jääkmaksumus	31 720	31 720

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	33 312	33 312	
Võlad töövõtjatele	60 948	60 948	
Maksuvõlad	44 282	44 282	4
Saadud ettemaksed	2 880	2 880	
Muud saadud ettemaksed	2 880	2 880	
Muud võlad	3 655	3 655	
Kokku võlad ja ettemaksed	145 077	145 077	

	31.12.2020	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	82 861	82 861	
Võlad töövõtjatele	62 970	62 970	
Maksuvõlad	44 367	44 367	4
Saadud ettemaksed	2 005	2 005	
Muud saadud ettemaksed	2 005	2 005	
Muud võlad	23 762	23 762	
Kokku võlad ja ettemaksed	215 965	215 965	

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 177 920	888 005
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	294 480	222 001
Kokku tingimuslikud kohustised	1 472 400	1 110 006

Lisa 12 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2021	2020
Üür ja rent	29 670	21 773
Mitmesugused bürookulud	97 280	51 874
Koolituskulud	3 963	9 002
Konsultatsioonid	415 000	176 501
Raamatupidamisteenused	15 641	14 409
Audiiti kulud	4 300	0
Muud	7 886	5 955
Kokku mitmesugused tegevuskulud	573 740	279 514

Lisa 13 Tööjõukulud

(eurodes)

	2021	2020
Palgakulu	-143 666	-126 015
Sotsiaalmaksud	-47 850	-42 984
Kokku tööjõukulud	-191 516	-168 999
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	7	6
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	4	4

Lisa 14 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	15 323	2 223	
Sidusettevõtjad	0	34 000	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 066	32 802	
Kokku nõuded ja ettemaksed	123 389	69 025	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	362 134	390 093	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	304 999	251 119	
Kokku nõuded ja ettemaksed	667 133	641 212	8
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 556	20 857	
Sidusettevõtjad	3 630	1 056	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	17 142	74 802	
Kokku võlad ja ettemaksed	22 328	96 715	

ANTUD LAENUD	31.12.2019	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	209 943	211 200	31 050	390 093	20 247	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	251 711	0	592	251 119	20 516	
Kokku antud laenud	461 654	211 200	31 642	641 212	40 763	
ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	390 093	0	27 960	362 133	25 839	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	251 119	55 000	1 120	304 999	24 302	
Kokku antud laenud	641 212	55 000	29 080	667 132	50 141	8

MÜÜDUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	262 031	348 226
Sidusettevõtjad	42 165	77 874
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	818 388	1 750 498
Kokku müüdnud	1 122 584	2 176 598

OSTETUD	2021	2020
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	14 620	13 260
Sidusettevõtjad	28 971	25 027
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 231 919	1 193 718
Kokku ostetud	1 275 510	1 232 005

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2021	2020
Arvestatud tasu	10 000	50 765

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2022

Zenith Family Office OÜ (registrikood: 12097803) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOPPEL	Juhatuse liige	01.07.2022

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Zenith Family Office OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Zenith Family Office OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2021, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid.

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

Meie 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 meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistes osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanõudeid.

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatus põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistes osades õiglaselt Zenith Family Office OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2021 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Tiina Maalinn

Vandeaudiitori number 437

Audiitorbüroo Maalinn OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 296

Peterburi tee 46, Tallinn, Harju maakond, 11415

01.07.2022

Audiitorite digitaalallkirjad

Zenith Family Office OÜ (registrikood: 12097803) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TIINA MAALINN	Vandeaudiitor	01.07.2022

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 110 006
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 394
Kokku	1 472 400
Jaotamine	
Kokku	1 472 400

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 110 006
Aruandeaasta kasum (kahjum)	362 394
Kokku	1 472 400

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	2086051	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5050496
E-posti aadress	info@zenith.ee