

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Zenith Family Office OÜ

registrikood: 12097803

tänava/talu nimi, Rotermanni tn
maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 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 Müügitulu	16
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	16
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	17
Lisa 16 Seotud osapooled	17
Aruande allkirjad	19
Vandeaudiitori aruanne	20

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. 2022. 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 2022.aastal 2 045 tuhat eurot (2021: 2 127 tuhat eurot).

2022. aastal töötas ettevõttes keskmiselt üheksa (2021: seitse) palgalist töötajat ning palgakulu aastal 2022. oli 243 338 eurot (2021: 135 202 eurot). Juhatuse liikmete tasud 2022.aastal olid 18 000 eur (2021: 10 000 eur).

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

Ettevõtte omanikud on kohalikud ja klientide tegutsemispiirkond on eelkõige EU. Seetõttu Juhtkond ei näe 24.02.22 Ukrainas alanud sõjal täiendavat otsest riski ettevõtte tegevusele. Juhtkond hindab, et ettevõtte on järgmise 12ne kuu jooksul jätkuvalt tegutsev.

Peamised suhtarvud on väljatoodud allolevas tabelis:

	31/12/2022	31/12/2021
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised	4,03	5,29
ROA (%) (puhaskasum/-kahjum/varad kokku * 100)	-13,11	22,38
ROE (%) (puhaskasum/-kahjum/omakapital kokku * 100)	-14,56	24,58

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	318 965	294 330	
Finantsinvesteeringud	0	1 524	2
Nõuded ja ettemaksed	213 501	472 051	3
Kokku käibevarad	532 466	767 905	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	91 493	67 091	
Finantsinvesteeringud	74 540	74 540	7
Nõuded ja ettemaksed	596 470	678 221	3
Materiaalsed põhivarad	36 811	31 720	9
Kokku põhivarad	799 314	851 572	
Kokku varad	1 331 780	1 619 477	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	132 103	145 077	10
Kokku lühiajalised kohustised	132 103	145 077	
Kokku kohustised	132 103	145 077	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Oma osad	-500	-500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 372 293	1 110 006	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 616	362 394	
Kokku omakapital	1 199 677	1 474 400	
Kokku kohustised ja omakapital	1 331 780	1 619 477	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	2 044 934	2 086 051	
Muud äritulud	310	3 240	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 184 439	-1 085 523	
Mitmesugused tegevuskulud	-747 481	-573 740	14
Tööjõukulud	-340 924	-191 516	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 863	-1 642	
Muud ärikulud	-2 284	-15 856	
Ärikasum (kahjum)	-233 747	221 014	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	22 878	-2 262	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	9 995	49 273	
Intressitulud	47 270	50 168	
Muud finantstulud ja -kulud	3 988	44 201	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-149 616	362 394	
Tulumaks	-25 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 616	362 394	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zenith Family Office 2022. 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 lisa 1 alusel ja kasumiaruanne on koostatud Raamatupidamise seaduse lisa 2 toodud kasumiaruande skeemi 1 alusel.

Ettevõtte on väike konsolideerimisgrupp ja ei ole koostanud konsolideeritud raamatupidamise aastaaruannet lähtudes raamatupidamise seaduse §29 lõikes 1 sätestatud erandist.

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. Aktsiaid 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 väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtpabereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul aruandekuupäevast.

Pikaajaliste finantsinvesteeringutena (muude pikaajaliste investeeringutena aktsiatesse ja väärtpaberitesse ning pikaajaliste nõuetenä) kajastatakse väärtpabereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.), mida tõenäoliselt ei müüda lähema 12 kuu jooksul, kindla lunastustähtajaga väärtpaberid, 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 Keskpanka valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanka 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 Ettevõtte 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.

Investeeringud tütar-ettevõtjaisse kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil ja kapitaalosaluse meetodil. UAB Viking Investicijos on investeerimisettevõtte ja näidatakse kapitaalosaluse meetodil.

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal 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 vähendamisena.

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 tööeas. Olulise lõppväärtusega varaobjektide puhul amortiseeritakse kasuliku eluea jooksul kulusse ainult soetusmaksumuse ja lõppväärtuse vahelist amortiseeritavat osa.

Materiaalsed põhivara amortiseeritakse lineaarselt, lähtudes eeldatavast kasulikust tööeas.

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 ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2022 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Asjaolud, mis ilmnesid aruandekuupäeva 31.12.2022 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
	Aksiad ja osad	Võlakirjad	Muud	
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 ümberhindlustest	18 628	0		18 628
Muud	-16 140	0		-16 140
31.12.2021	1 524	0		1 524
Muud			-1 524	-1 524
31.12.2022	1 524		-1 524	0

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	191 800	191 800	0	0
Ostjatelt laekumata arved	191 800	191 800	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	8 267	8 267	0	0
Laenunõuded	585 382	0	216 587	368 795
Muud nõuded	3 106	3 106	0	0
Intressinõuded	3 106	3 106	0	0
Viitlaekumised		0		
Ettemaksed	9 384	9 384	0	0
Tulevaste perioodide kulud	9 384	9 384	0	0
Muud nõuded	12 032	944	11 088	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	809 971	213 501	227 675	368 795

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi		
		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
Laenunõuded	667 133	0	265 311	401 822
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

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2022		31.12.2021	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks			0	0
Käibemaks	2 848	0	22 926	0
Üksikisiku tulumaks	0	9 914	0	15 419
Erisoodustuse tulumaks	0	25 807	0	234
Sotsiaalmaks	0	16 790	0	26 881
Kohustuslik kogumispension	0	612	0	1 260
Töötuskindlustusmaksed	0	1 128	0	488
Ettemaksukonto jääk	5 419		2 925	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8 267	54 251	25 851	44 282

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
303111553	UAB Viking Investicijos	Eesti	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
12935954	Urbanus Capital OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2022
UAB Viking Investicijos	42 153	22 879	65 032
Zenith Accounting OÜ	14 372		14 372
Globonds OÜ	2 500		2 500
Zenith Property Development OÜ	2 690		2 690
Urbanus Capital OÜ	1 524		1 524
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	63 239	22 879	86 118

Lisa 6 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2022					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
12820748	Downtown Development OÜ	Eesti	Hulgi- ja jaekaubandus	20	0
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	31.12.2021	Müük	31.12.2022
Downtown Development OÜ	1	-1	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	5 376	-1	5 375

Lisa 7 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		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
		Kokku
	Aktsiad ja osad	
31.12.2021	74 540	74 540
31.12.2022	74 540	74 540

Lisa 8 Laenunõuded

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Laenud tütarettevõttele	333 461	0	45 933	287 528	7%	EUR	2025-2030
Laenud muudele	251 921	0	170 654	81 267	6-9%	EUR	2024-2029
Laenunõuded	585 382	0	216 587	368 795			

	31.12.2021	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		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			

Antud laenude arvestatud intressid aastal 2022 on summas EUR 36 804 (2021:50 141),

Lisa 9 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
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
Ostud ja parendused	8 954	8 954
Muud ostud ja parendused	8 954	8 954
Amortisatsioonikulu	-3 863	-3 863
31.12.2022		
Soetusmaksumus	60 056	60 056
Akumuleeritud kulum	-23 245	-23 245
Jääkmaksumus	36 811	36 811

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	25 542	25 542
Võlad töövõtjatele	39 038	39 038
Maksuvõlad	54 251	54 251
Saadud ettemaksed	10 164	10 164
Muud saadud ettemaksed	10 164	10 164
Muud võlad	3 108	3 108
Kokku võlad ja ettemaksed	132 103	132 103
	31.12.2021	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	33 312	33 312
Võlad töövõtjatele	60 948	60 948
Maksuvõlad	44 282	44 282
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

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	958 142	1 177 920
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	239 535	294 480
Kokku tingimuslikud kohustised	1 197 677	1 472 400

OÜ jaotamata kasumit on 1 197 677 eurot. Bilansipäeva seisuga oleks võimalik välja maksta dividende summas 958 142 eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksukulu oleks 239 535 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2022	2021
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 976 425	1 469 778
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	7 856	571 807
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 984 281	2 041 585
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Šveits	27 500	0
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	33 153	44 466
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	60 653	44 466
Kokku müügitulu	2 044 934	2 086 051
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine ja juhtimisalane nõustamine	2 019 934	2 086 051
Rent	25 000	0
Kokku müügitulu	2 044 934	2 086 051

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2022	2021
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 061 114	867 896
Kulude edastus klientidele	59 056	59 879
Muud	64 269	157 748
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 184 439	1 085 523

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	61 191	29 670
Mitmesugused bürookulud	78 550	97 280
Koolituskulud	6 404	3 963
Konsultatsioonid	448 000	415 000
Raamatupidamisteenused	13 629	15 641
Audiiti kulud	2 500	4 300
Muud	137 207	7 886
Kokku mitmesugused tegevuskulud	747 481	573 740

Konsultatsiooniteenusena ostetakse sisse kinnisvara nõustamist, äri- ja muud juhtimisalast nõustamist.

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2022	2021
Palgakulu	-261 338	-143 666
Sotsiaalmaksud	-79 586	-47 850
Kokku tööjõukulud	-340 924	-191 516
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	9	7
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	4

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	2 990	15 323
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	108 824	108 066
Kokku nõuded ja ettemaksed	111 814	123 389

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Nõuded ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	333 461	362 134
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	251 921	304 999
Kokku nõuded ja ettemaksed	585 382	667 133
Võlad ja ettemaksed		
Tütarettevõtjad	2 306	1 556
Sidusettevõtjad	700	3 630
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	14 076	17 142
Kokku võlad ja ettemaksed	17 082	22 328

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
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

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
Tütarettevõtjad	362 133	52 000	333 461	24 743
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	304 999	64 761	251 921	21 471
Kokku antud laenud	667 132	116 761	585 382	46 214

MÜÜDUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	50 855	262 031
Sidusettevõtjad	17 688	42 165
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 206 622	818 388
Kokku müüdnud	1 275 165	1 122 584

OSTETUD	2022	2021
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	12 065	14 620
Sidusettevõtjad		28 971
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 547 863	1 231 919
Kokku ostetud	1 559 928	1 275 510

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2022	2021
Arvestatud tasu	23 739	10 000

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.05.2022

Zenith Family Office OÜ (registrikood: 12097803) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
AAVO KOPPEL	Juhatuse liige	18.05.2023

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Zenith Family Office OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud Zenith Family Office OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 18.

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 ülevaatuses 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. Ülevaatuses käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatuses 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

Ülevaatuses 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 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Liina Tamm

Vandeaudiitori number 559

Audit Advisory OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 96

Paadi tee 3, Haabneeme alevik, Viimsi vald, Harju maakond, 74001

18.05.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

Zenith Family Office OÜ (registrikood: 12097803) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
LIINA TAMM	Vandeaudiitor	18.05.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 372 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 616
Kokku	1 197 677
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 197 677
Kokku	1 197 677

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 372 293
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-174 616
Kokku	1 197 677
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 197 677
Kokku	1 197 677

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimisalane nõustamine	70221	2044934	100.00%	Jah

Sidevahendid

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