

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärimimi: Zenith Property Management OÜ

registrikood: 12908911

tänava/talu nimi, Rotermanni tn

maja ja korteri number: 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10111

telefon: +372 5114350

e-posti aadress: alis@zenith.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Tööjõukulud	7
Lisa 3 Seotud osapooled	7
Aruande allkirjad	9

Tegevusaruanne

Zenith Property Management OÜ on asutatud eesmärgiga keskenduda emaettevõtte, Zenith Family Office OÜ, kommertsinnisvara portfelli teenindamisele haldus- ning vahendustegevuses.

Põhilised haldustegevused on:

- üürisuhete haldamine;
- tehnohoolduse vms. tugiteenuste hanked;
- tehnohoolduse-, tugiteenuste- ja tarbimisteenuse lepingute sõlmimine ja monitooring;
- informatsiooni ja suhetekorraldus objektidel;
- kinnisvaraobjekti kuluarvete kontroll ja kulude jagamine.

Suuremas osas osutati haldusteenust kaubandus-, lao- ja tootmishoonetele ja stock office äripindadele Tallinnas ning Kuressaares.

Zenith Property Management OÜ ühines tütarettevõttega Auriga Halduse OÜ 01.07.2023. Auriga Halduse OÜ 2023. aasta tulemused on kajastatud Zenith Property Management OÜ 2023. aastaaruandes.

2023 oli ettevõttes 3 töölepinguga töötajat, juhatuse liikme tasu ei makstud.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Varad		
Käibevarad		
Raha	222 244	44 620
Nõuded ja ettemaksed	37 570	25 332
Kokku käibevarad	259 814	69 952
Põhivarad		
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	0	101 520
Kokku põhivarad	0	101 520
Kokku varad	259 814	171 472
Kohustised ja omakapital		
Kohustised		
Lühiajalised kohustised		
Võlad ja ettemaksed	97 990	23 807
Kokku lühiajalised kohustised	97 990	23 807
Kokku kohustised	97 990	23 807
Omakapital		
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 165	136 654
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 159	8 511
Kokku omakapital	161 824	147 665
Kokku kohustised ja omakapital	259 814	171 472

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022
Müügitulu	290 115	185 962
Muud äritulud	8 977	0
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-109 187	-105 173
Mitmesugused tegevuskulud	-48 001	-40 701
Tööjõukulud	-127 913	-41 558
Ärikasum (kahjum)	13 991	-1 470
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	0	9 976
Intressitulud	168	5
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	14 159	8 511
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 159	8 511

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Käesolev aruanne on Eesti finantsaruandluse standardist lähtuv väikeettevõtja lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Zenith Property Management OÜ OÜ 31.12.2023. aastal lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardiga. Finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandusaasta aruanne on koostatud eurodes.

Kasumiaruande koostamisel on kasutatud I skeemi.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata nõuded on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga laekumata nõuet eraldi. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded kantakse sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest osaliselt või täies ulatuses kuludesse. Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja. Nõuded kajastatakse üldjuhul käibevaradena, kui nende laekumise tähtaeg on 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva. Nõuded, mille laekumise tähtaeg on hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse põhivarana.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad tarnijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses ja kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast või aruandekohustuslasel pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva.

Kohustused töövõtjate ees sisaldavad töölepingutest tulenevat aruandeperioodi kohustust töötasu osas, mida kajastatakse aruandeperioodi kuludes ja kohustusena töövõtjate ees, kui tasu väljamaksmine toimub järgmisel aruandeperioodil. Kohustus sisaldab lisaks lepingust tulenevatele maksetele ka neilt arvestatud töösuhtega seotud sotsiaalkindlustusmaksu. Kohustused töövõtjate ees sisaldavad lisaks ka töölepingute ja kehtivate seaduste kohaselt arvestatud puhkusetasu kohustust bilansipäeva seisuga. Nimetatud kohustus sisaldab lisaks puhkusetasule ka sellelt arvestatud sotsiaalmaksu ja töötuskindlustusmaksu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Ettevõtte moodustab eraldisi nende kohustuste osas, mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldise suuruse ja realiseerumisaaja määramisel tuginetakse juhtkonna või vastava ala ekspertide hinnangutele.

Eraldis kajastatakse juhul, kui ettevõttel on enne bilansipäeva tekkinud juriidiline või tegevusest tingitud kohustus, eraldise realiseerumine ressursside väljamineku näol on tõenäoline (üle 50%) ning eraldise suurus on usaldusväärselt määratav.

Eraldise realiseerumisega kaasnevaid kulutusi hinnatakse bilansipäeva seisuga ning eraldise suurust hinnatakse uuesti igal bilansipäeval.

Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt rohkem kui ühe aasta pärast, kajastatakse seda diskonteeritud nüüdiseväärtuses.

Diskonteerimisel võetakse aluseks sarnaste kohustuste suhtes turul valitsev intressimäär.

Tingimuslikud kohustusteks klassifitseeritakse need kohustused, mille realiseerumise tõenäosus jääb alla 50% või mille suurust ei saa usaldusväärselt hinnata. Tingimuslike kohustuste üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Tulud

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

Tulu kaupade müügist kajastatakse müügitehingu sooritamisel kaupluses. Klient tasub ostu eest sularahas või maksekaardiga.

Kaupade tagastamise tõenäosust hinnatakse lähtuvalt senisest kogemusest ning tagastused kajastatakse müügitehingu toimumise perioodil müügitulu vähendamisenä.

Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise perioodil. Kui teenuse osutamine toimub pikema perioodi jooksul, kajastatakse tulu teenuse osutamisest valmidusastme meetodil.

Maksustamine

Jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende maksustatakse üldiselt tulumaksumääraga 20/80 jaotatavate dividendide netosummast, kuid regulaarselt makstavaid dividende maksustatakse määraga 14/86 dividendide netosummast. Dividendimakseid loetakse regulaarseteks, kui jaotatava kasumi summa ei ületa ettevõtte viimase kolme aasta keskmist jaotatud kasumit, millest on Eestis makstud tulumaksu.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse isikut või ettevõtet, kes on seotud Zenith Property Management OÜ sel määral, et nende vahelised tehingud ei pruugi toimuda turutingimustel.

Isik või selle isiku lähedane pereliige on seotud osapool, kui see isik:

(a) on Zenith Property Management OÜ või selle emaettevõtte juhtkonna liige; või

(b) omab kontrolli või olulist mõju Zenith Property Management OÜ üle.

Ettevõtte on seotud osapool, kui kehtib üks või mitu järgmistest tingimustest:

(a) ettevõtte ja Zenith Property Management OÜ on ühise kontrolli all;

(b) üks ettevõtte on kolmanda osapoolte poolt kontrollitav ettevõtte ja teine ettevõtte on selle kolmanda osapoolte olulise mõju all olev ettevõtte;

(c) ettevõtte omab Zenith Property Management OÜ üle kontrolli või olulist mõju;

(d) ettevõtte on Zenith Property Management OÜ kontrolli või olulise mõju all;

(e) ettevõtte, mille üle Zenith Property Management OÜ juhtkonna liige (või nende lähedased pereliikmed) omab kontrolli või olulist mõju;

(f) ettevõtte, mille juhtkonda kuuluvad isikud (või nende lähedased pereliikmed), kes omavad kontrolli või olulist mõju Zenith Property Management OÜ üle.

Võimalike seotud osapoolte vaheliste suhete tuvastamisel on arvesse võetud suhte sisu, mitte ainult selle õiguslikku vormi.

Lisa 2 Tööjõukulud

(eurodes)

	2023	2022
Palgakulu	94 141	31 125
Sotsiaalmaksud	33 172	10 433
Kokku tööjõukulud	127 313	41 558
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	3	2
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	3	2

Lisa 3 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022
Nõuded ja ettemaksed		
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 547
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	1 547
Võlad ja ettemaksed		
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	38 206	8 568
Kokku võlad ja ettemaksed	38 206	8 568

MÜÜDUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 181	1 289
Kokku müüdud	1 181	1 289

OSTETUD	2023	2022
	Teenused	Teenused
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	58 255	66 093
Olulise osalusega juriidilisest isikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	808	0
Kokku ostetud	59 063	66 093

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 15.05.2024

Zenith Property Management OÜ (registrikood: 12908911) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ALIS MÖLL	Juhatuse liige	15.05.2024

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 159
Kokku	159 324

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	145 165
Aruandeaasta kasum (kahjum)	14 159
Kokku	159 324
Jaotamine	
Dividendideks	40 000
Kokku	40 000

Maksta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt dividende osanikele proportsionaalselt nendega osalusega kokku summas 40 000 (nelikümmend tuhat) eurot. Maksta dividende alljärgnevalt:

- Zenith Family Office OÜ arvelduskontole dividende summas 20 000 eurot;
- OÜ Adenet arvelduskontole dividende summas 20 000 eurot.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Muu kinnisvarahaldus või haldusega seotud tegevused	68329	290115	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5114350
E-posti aadress	alis@zenith.ee