

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

ärinimi: Zenith Family Office OÜ

registrikood: 12097803

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Rotermanni tn 2-3b

postisihthnumber: 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 Nõuded ja ettemaksed	9
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	10
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	10
Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud	12
Lisa 7 Laenunõuded	12
Lisa 8 Materiaalsed põhivarad	13
Lisa 9 Laenukohustised	13
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad	14
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	15
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Seotud osapooled	16
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. 2024. 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 2024.aastal 3 043 tuh.eur (2023: 1 973 tuh.).

2024. aastal töötas ettevõttes keskmiselt kolmteist (2023: üheksa) palgalist töötajat ning palgakulu aastal 2024. oli 667 053 eur (2023: 431 995 eur). Juhatuse liikmete tasud 2024.aastal olid 29 106 eur (2023: 26 100 eur).

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

Ettevõtte omanikud on kohalikud ja klientide tegutsemispiirkond on eelkõige EU. Seetõttu juhtkond ei näe 24.02.2022 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:

	31/12/2024	31/12/2023
Lühiajaliste kohustiste kattekordaja (kordades) = käibevara / lühiajalised kohustised	3,14	3,37
ROA (%) (puhaskasum/-kahjum/varad kokku * 100)	15,86	-7,35
ROE (%) (puhaskasum/-kahjum/omakapital kokku * 100)	1,92	-8,17

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	459 040	177 427	
Nõuded ja ettemaksed	366 981	243 093	2,7
Kokku käibevarad	826 021	420 520	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	72 237	78 747	4,5
Finantsinvesteeringud	74 540	74 540	6
Nõuded ja ettemaksed	560 601	612 512	2
Materiaalsed põhivarad	42 082	47 401	8
Kokku põhivarad	749 460	813 200	
Kokku varad	1 575 481	1 233 720	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	262 972	124 672	10
Kokku lühiajalised kohustised	262 972	124 672	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	10 809	0	9
Võlad ja ettemaksed	930	0	10
Kokku pikaajalised kohustised	11 739	0	
Kokku kohustised	274 711	124 672	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Oma osad	-500	-500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 048 873	1 197 677	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	249 897	-90 629	
Kokku omakapital	1 300 770	1 109 048	
Kokku kohustised ja omakapital	1 575 481	1 233 720	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Müügitulu	3 043 053	1 973 175	12
Muud äritulud	12 046	1 212	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 445 304	-1 190 818	13
Mitmesugused tegevuskulud	-769 468	-460 798	14
Tööjõukulud	-667 053	-431 995	15
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-6 719	-4 414	
Muud ärikulud	-11 582	-7 833	
Ärikasum (kahjum)	154 973	-121 471	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	-9 088	-16 316	
Intressitulud	48 740	47 392	
Intressikulud	-56	-234	
Muud finantstulud ja -kulud	55 328	0	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	249 897	-90 629	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	249 897	-90 629	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Zenith Family Office 2024. 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 alljärgnevates 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 nõuetena) 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 Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud rahalised varad ja kohustised hinnatakse aruandekuupäeva seisuga ümber eurodesse aruandekuupäeval ametlikult kehtivate Euroopa Keskpanga 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.

Kuni 2024 aastani kajastati investeeringud tütar-ettevõtjaisse bilansis soetusmaksumuse meetodil ja kapitaalosaluse meetodil. UAB Viking Investicijos on investeerimisettevõtte ja näidatakse kapitaalosaluse meetodil. 2024 aastal otsustati kõiki tütar-ettevõtjaid kajastada soetusmaksumuses.

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 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 akumuleeritud 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 suurust 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.

2024. aastal oli tulumaksumäär 20% (20/80 väljamakse netosummast) ning regulaarsetele dividendidele kehtis madalam tulumaksumäär 14% (14/86 dividendide netosummast). Alates 1. jaanuarist 2025 on tulumaksumäär 22% (22/78 väljamakse netosummast) ja regulaarsetele dividendidele varem kehtinud soodusmäär 14% (14/86) enam ei kehti.

Füüsilistele isikutele, sh ka mitteresidentist 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.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmneseid aruandekuupäeva 31.detsember 2024 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega. Aruandekuupäeva järgsed 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	216 120	216 120	0	0
Ostjatelt laekumata arved	216 120	216 120	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	122 803	122 803	0	0
Laenunõuded	549 513	0	70 350	479 163
Muud nõuded	25 420	25 420	0	0
Intressinõuded	25 420	25 420	0	0
Ettemaksed	11 906	818		11 088
Muud makstud ettemaksed	11 906	818		11 088
Muud nõuded	1 820	1 820	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	927 582	366 981	70 350	490 251
	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Nõuded ostjate vastu	155 663	155 663	0	0
Ostjatelt laekumata arved	155 663	155 663	0	0
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	15 735	15 735	0	0
Laenunõuded	666 262	53 750	116 533	495 979
Muud nõuded	15 912	15 912	0	0
Intressinõuded	15 912	15 912	0	0
Muud nõuded	2 033	2 033	0	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	855 605	243 093	116 533	495 979

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks			0	1 221
Üksikisiku tulumaks		8 913		9 399
Erisoodustuse tulumaks		13		862
Sotsiaalmaks		15 109		16 066
Kohustuslik kogumispension		554		552
Töötuskindlustusmaksed		1 034		1 034
Ettemaksukonto jääk	122 803		15 735	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	122 803	25 623	15 735	29 134

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
12935954	Urbanus Capital OÜ	Eesti	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	100	100
303111553	UAB Viking Investicijos	Leedu	Konsultatsiooniteenused	60	60
14256996	Zenith Accounting OÜ	Eesti	Raamatupidamine	100	0
14788470	Globonds OÜ	Eesti	Võlakirjadepõhine kaubanduse finantseerimine	100	100
0001069094	Zenith Asset Management sp.z.o.o-	Poola	Kinnisvara halduse teenuste osutamine	0	100
40203288468	Plaza Property Management SIA	Leedu	Muude mujal liigitamata finantsteenuste osutamine, v.a kindlustus ja pensionifondid	65	65
14626298	Zenith Property Development OÜ	Eesti	Valdusfirmade tegevus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:				
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2024
Urbanus Capital OÜ	1 524			1 524
UAB Viking Investicijos	63 088		-9 088	54 000
Zenith Asset Management sp.z.o.o-	0	2 578		2 578
Globonds OÜ	2 500			2 500
Zenith Property Development OÜ	2 690			2 690
Plaza Property Management SIA	1 820			1 820
Zenith Accounting OÜ	0			0
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	71 622	2 578	-9 088	65 112

Aruandeaastal ühineti tütarettevõtte Zenith Accounting OÜ-ga.
2023 otsustati kajastada soetamine soetusmaksumuses(sama kehtib ka 2024 aruandeaasta kohta).

Lisa 5 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
16732780	NaviAM OÜ	Eesti	Muud mujal liigitamata tegevused	50	50
12848344	NORDIC HYPO CAPITAL OÜ	Eesti	Finants- ja kindlustustegevus	50	50
12908911	Zenith Property Management OÜ	Eesti	Kinnisvaraalne tegevus	50	50
12423071	Zenith International OÜ	Eesti	Finants- ja kindlustustegevus	50	50
14926126	ZEN ART Solutions OÜ	Eesti	Finantsnõustamine	50	50
16740012	NaviAdvisor OÜ	Eesti	Muud mujal liigitamata tegevused	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon		
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	31.12.2024
NaviAM OÜ	1 250	1 250
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
NaviAdvisor OÜ	500	500
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	7 125	7 125

Lisa 6 Pikaajalised finantsinvesteeringud
(eurodes)

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2022	74 540	74 540
31.12.2023	74 540	74 540

	Kokku	
	Aktsiad ja osad	
31.12.2023	74 540	74 540
31.12.2024	74 540	74 540

Lisa 7 Laenunõuded
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud tütarettevõttele	228 000	0	0	228 000	7%	EUR	2030	16
Laenud muud	321 513	0	70 350	251 163	4-8%	EUR	2026	16
Laenunõuded	549 513	0	70 350	479 163				16

	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenud tütarettevõttele	333 461	0	99 933	233 528	7%	EUR	2025-2030	16
Laenud muudele	332 801	53 750	16 600	262 451	6-9%	EUR	2024-2029	16
Laenunõuded	666 262	53 750	116 533	495 979				

Antud laenude arvestatud intressid aastal 2024 on summas EUR 42 812 (2023:44 655).
Antud laenud on tagatiseta.

Lisa 8 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022		
Soetusmaksumus	60 056	60 056
Akumuleeritud kulum	-23 245	-23 245
Jääkmaksumus	36 811	36 811
Ostud ja parendused	15 004	15 004
Muud ostud ja parendused	15 004	15 004
Amortisatsioonikulu	-4 414	-4 414
31.12.2023		
Soetusmaksumus	75 060	75 060
Akumuleeritud kulum	-27 659	-27 659
Jääkmaksumus	47 401	47 401
Ostud ja parendused	1 400	1 400
Muud ostud ja parendused	1 400	1 400
Amortisatsioonikulu	-6 719	-6 719
31.12.2024		
Soetusmaksumus	76 460	76 460
Akumuleeritud kulum	-34 378	-34 378
Jääkmaksumus	42 082	42 082

Lisa 9 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								
Laen seotud osapooltelt	10 809	0	10 809	0	6%	EUR	2027	14
Pikaajalised laenud kokku	10 809		10 809					
Laenukohustised kokku	10 809		10 809					

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed
(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	163 795	163 795	0	
Võlad töövõtjatele	66 577	66 577	0	
Võlad seotud osapooltele	0	0	0	
Maksuvõlad	25 623	25 623	0	3
Muud võlad	4 398	3 468	930	
Intressivõlad	56	56	0	
Muud viitvõlad	4 342	3 412	930	
Saadud ettemaksed	3 509	3 509	0	
Muud saadud ettemaksed	3 509	3 509	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	263 902	262 972	930	

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Võlad tarnijatele	46 784	46 784		
Võlad töövõtjatele	43 845	43 845		
Maksuvõlad	29 134	29 134		3
Muud võlad	8	8		
Intressivõlad	8	8		
Saadud ettemaksed	4 901	4 901		
Muud saadud ettemaksed	4 901	4 901		
Kokku võlad ja ettemaksed	124 672	124 672		

Lisa 11 Tingimuslikud kohustised ja varad
(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023
Tingimuslikud kohustised		
Võimalikud dividendid	1 013 041	885 638
Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt	285 729	221 410
Kokku tingimuslikud kohustised	1 298 770	1 107 048

OÜ jaotamata kasumit on 2024 1 298 770(2023 1 107 048)eurot. Bilansipäeva seisuga oleks võimalik välja maksta dividende summas 1 013 041 eurot. Dividendide väljamaksmisega kaasnev tulumaksukulu oleks 285 729 eurot.

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2024	2023
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 925 531	1 590 243
Müük Euroopa Liidu riikidele, muud	1 090 399	357 357
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	3 015 930	1 947 600
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike		
Šveits	0	15 500
Müük väljaspool Euroopa Liidu riike, muud	27 123	10 075
Müük väljapoole Euroopa Liidu riike, kokku	27 123	25 575
Kokku müügitulu	3 043 053	1 973 175
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Ärinõustamine ja juhtimisalane nõustamine	3 043 053	1 973 175
Kokku müügitulu	3 043 053	1 973 175

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2024	2023
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 320 422	913 838
Kulude edastus klientidele	40 124	162 894
Muud	84 758	114 086
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 445 304	1 190 818

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Üür ja rent	96 252	63 276
Mitmesugused bürookulud	83 458	75 990
Koolituskulud	23 987	22 634
Konsultatsioonid	240 000	120 000
Raamatupidamisteenused	85 900	19 210
Audiiti kulud	3 000	3 000
Muud	236 871	156 688
Kokku mitmesugused tegevuskulud	769 468	460 798

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	519 452	336 691
Sotsiaalmaksud	147 601	95 304
Kokku tööjõukulud	667 053	431 995
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	13	12
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	10	9
Juriidilise isiku juhtimis- või kontrollorgani liige	3	3

Lisa 16 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	0	13 469	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	210 001	171 586	
Kokku nõuded ja ettemaksed	210 001	185 055	
Võlad ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	500	1 700	
Sidusettevõtjad	831	700	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	122 583	31 594	
Kokku võlad ja ettemaksed	123 914	33 994	

PIKAAJALISED	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	228 000	333 461	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	234 363	267 963	
Kokku nõuded ja ettemaksed	462 363	601 424	
Võlad ja ettemaksed			
Sidusettevõtjad	930	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	930	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	333 461			333 461	23 342	
Sidusettevõtjad		70 350				
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	251 921	200	758	321 713	21 323	
Kokku antud laenud	585 382	70 550	758	655 174	44 665	

ANTUD LAENUD	31.12.2023	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	333 461		105 461	228 000	19 237	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	321 713	9 800		321 513	23 603	
Kokku antud laenud	655 174	9 800	105 461	549 513	42 840	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2023	Saadud laenud	31.12.2024	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	0	10 809	10 809	56	9
Kokku laenukohustised	0	10 809	10 809	56	9

MÜÜDUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	41 541
Sidusettevõtjad	33 130	4 343
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 564 782	1 327 460
Kokku müüdnud	2 597 912	1 373 344

OSTETUD	2024	2023
	Teenused	Teenused
Tütarettevõtjad	0	14 803
Sidusettevõtjad	16 482	2 470
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 579 743	1 038 376
Kokku ostetud	1 596 225	1 055 649

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
---	--	--

	2024	2023
Arvestatud tasu	29 106	26 100

Vaata ka lisad 2,7,9,11,12

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 17.06.2025

Zenith Family Office OÜ (registrikood: 12097803) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruande andmete õigsust on digitaalselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Aavo Koppel	Juhatuse liige	17.06.2025

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 31.12.2024, 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 ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) Mõeldud 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 olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjasepuutuvaid eetikanoodeid.

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

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

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt Zenith Family Office OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2024 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

17.06.2025

Audiitorite digitaalallkirjad

Zenith Family Office OÜ (registrikood: 12097803) 01.01.2024 - 31.12.2024 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
Liina Tamm	Vandeaudiitor	17.06.2025

Kasumi jaotamise ettepanek
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 048 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)	249 897
Kokku	1 298 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 298 770
Kokku	1 298 770

Kasumi jaotamise otsus
(eurodes)

	31.12.2024
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	1 048 873
Aruandeaasta kasum (kahjum)	249 897
Kokku	1 298 770
Jaotamine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	1 298 770
Kokku	1 298 770

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	EMTAK versioon	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Äri- ja muu juhtimiselane nõustamine	70201	EMTAK 2025	3043053	100.00%	Jah