

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: Fabula Invest OÜ

registrikood: 12349446

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

postisihthnumber: 10111

telefon: +372 5052295

e-posti aadress: andrei@elitekliinik.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	7
Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud	8
Lisa 4 Materiaalsed põhivarad	9
Lisa 5 Laenukohustised	10
Lisa 6 Tööjõukulud	10
Lisa 7 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	13

Tegevusaruanne

Fabula Invest OÜ renditeenust osutav ettevõtte. Ettevõtte 2023. aasta käive oli 18,8 tuhat eurot.

Aruandeaasta lõpetati kahjumiga kuna ühe olulise rentnikuga lõppes 2020. aastal rendileping.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2023	2022
Likviidsuskordaja	0,1	0,4
Varade tootlus ROA (%)	-5,0	-5,3
Omakapitali tootlus ROE (%)	-120,2	-61,2

Suhtarvude leidmisel kasutatud valemid:

Likviidsuskordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

Varade tootlus ROA (%) = puhaskasum/varad kokku * 100

Omakapitali tootlus ROE (%) = puhaskasum/omakapital kokku * 100

2024. aastal jätkatakse renditeenuste osutamist ja uue rentniku otsimist vabanenud pinnale.

Fabula Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	3 058	19 916	
Nõuded ja ettemaksed	1 319	2 601	
Nõuded ostjate vastu	927	1 613	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	48	0	2
Ettemaksed	344	988	
Kokku käibevarad	4 377	22 517	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	905 772	927 864	3
Materiaalsed põhivarad	0	13 086	4
Kokku põhivarad	905 772	940 950	
Kokku varad	910 149	963 467	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	38 542	37 599	5
Võlad ja ettemaksed	18 913	13 841	
Võlad tarnijatele	1 339	2 424	
Maksuvõlad	0	432	2
Muud võlad	16 034	9 445	7
Muud saadud ettemaksed	1 540	1 540	
Kokku lühiajalised kohustised	57 455	51 440	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	814 586	828 128	5
Kokku pikaajalised kohustised	814 586	828 128	
Kokku kohustised	872 041	879 568	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	81 399	132 775	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 791	-51 376	
Kokku omakapital	38 108	83 899	
Kokku kohustised ja omakapital	910 149	963 467	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Müügitulu	18 779	20 728	
Muud äritulud	5 981	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-15 968	-16 084	
Mitmesugused tegevuskulud	-5 800	-10 140	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-24 493	-29 296	3, 4
Muud ärikulud	-1	0	
Ärikasum (kahjum)	-21 502	-34 792	
Intressitulud	0	1	
Intressikulud	-24 289	-16 585	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-45 791	-51 376	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 791	-51 376	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fabula Invest OÜ 2023. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

Kasumiaruande koostamisel lähtutakse raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemist nr.1.

Ettevõtte koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Koostatud aruande perioodiks on 01.01.2023-31.12.2023.

Aruanne on koostatud eurodes.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis kassas olevat sularaha ja arvelduskonto jääke.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuded ostjate vastu, viitlaekumised ning muud lühiajalised nõuded kajastatakse bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses.

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud tõenäoliselt laekuvatest summadest lähtudes. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata nõudeid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (notaritasud, riigilõivud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud).

Bilansis kajastatakse kinnisvarainvesteering soetusmaksumuses, millest on maha arvatud kulum. Õiglase väärtuse leidmiseks kuluv rahaline ja ajaline kulu ei too kaasa selle tulemusena saadavat kasu.

Maad ei amortiseerita.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumuliseeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Olulisuse printsiibist lähtudes kajastatakse põhivarana need varaobjektid, mille soetusmaksumus ületab 2000 eurot ja mille kasulik eluiga on üle ühe aasta.

Madalama soetusmaksumusega või lühema kasuliku elueaga varaobjektid kantakse kasutusse võtmisel kuluks ning nende üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Põhivara kulum arvestamisel kasutatakse lineaarse meetodit.

Amortisatsiooni norm masinatel ja seadmetel on 10-20% aastas.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
---------------------	----------------

Masinad ja seadmed	5-20
--------------------	------

Aastainventuuri käigus antakse hinnang põhivara kasulikule elueale ning vajadusel korrigeeritakse järelejäänud kasuliku eluea alusel amortisatsiooninormi.

Tulud

Tulud kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtuses. Tulu hõlmab ainult sellist majanduslikku kasu, mille saajaks on ettevõtte ise.

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis kui olulised omandiga seotud riskid ja hüved on läinud üle müüjalt ostjale, tulu müügitehingust saab usaldusväärselt mõõta, tehingutest saadava tasu laekumine on tõenäoline ja tehingutega seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes teenuse osutamise perioodist (kuu).

Intressitulud kajastatakse siis kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi.

Alates 01.01.2019 maksustatakse regulaarseid väljamakstavaid dividende madalama maksumääraga 14/86 netodividendina väljamakstud summalt. Füüsilisele isikule makstavalt madalama maksumääraga dividendidelt peetakse kinni tulumaks 7%.

2023. aastal oli maksimaalselt võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses viimasel kolmel aastal väljamakstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse omanikke ning tegev- ja kõrgemat juhtkonda, nende lähedasi pereliikmeid ning nende kontrollitavaid või nende olulise mõju all olevaid ettevõtteid.

Lisa 2 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	48	131
Erisoodustuse tulumaks	0	114
Sotsiaalmaks	0	187
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	48	432

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2021			
Soetusmaksumus	59 850	1 104 608	1 164 458
Akumuleeritud kulum	0	-214 502	-214 502
Jääkmaksumus	59 850	890 106	949 956
Amortisatsioonikulu	0	-22 092	-22 092
31.12.2022			
Soetusmaksumus	59 850	1 104 608	1 164 458
Akumuleeritud kulum	0	-236 594	-236 594
Jääkmaksumus	59 850	868 014	927 864
Amortisatsioonikulu	0	-22 092	-22 092
31.12.2023			
Soetusmaksumus	59 850	1 104 608	1 164 458
Akumuleeritud kulum	0	-258 686	-258 686
Jääkmaksumus	59 850	845 922	905 772

	2023	2022
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	13 243	12 676
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 242	18 326

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

		Kokku
	Transpordivahendid	
31.12.2021		
Soetusmaksumus	91 190	91 190
Akumuleeritud kulum	-70 900	-70 900
Jääkmaksumus	20 290	20 290
Amortisatsioonikulu	-7 204	-7 204
31.12.2022		
Soetusmaksumus	91 190	91 190
Akumuleeritud kulum	-78 104	-78 104
Jääkmaksumus	13 086	13 086
Amortisatsioonikulu	-2 401	-2 401
Müügid (jääkmaksumuses)	-10 685	-10 685
31.12.2023		
Soetusmaksumus	0	0
Akumuleeritud kulum	0	0
Jääkmaksumus	0	0

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2023	2022
Masinad ja seadmed	16 667	0
Transpordivahendid	16 667	0
Kokku	16 667	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	295 372	38 542	256 830	0	2,5%+ 6kuu EURIBOR	EUR	19.02.2026	
Emaettevõtja	277 756	0	120 000	157 756	2-3%	EUR	26.02.2029	7
Seotud osapool	280 000	0	0	280 000	3%	EUR	29.10.2029	7
Pikaajalised laenud kokku	853 128	38 542	376 830	437 756				
Laenukohustised kokku	853 128	38 542	376 830	437 756				

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank	332 971	37 599	295 372		2,5%+ 6 kuu EURIBOR	EUR	19.02.2026	
Emaettevõtja	252 756	0	252 756		1-2%	EUR	15.09.2027	7
Seotud osapool	280 000	0	280 000		1%	EUR	29.10.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	865 727	37 599	828 128					
Laenukohustised kokku	865 727	37 599	828 128					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2023	31.12.2022
Maa	59 850	59 850
Ehitised	845 922	868 014
Kokku	905 772	927 864

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Ettevõtte puudusid aruandeperioodil töötajad.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustustlase emaettevõtja nimetus	Fertiilsuse Keskus OÜ
Riik, kus aruandekohustustlase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Võlad ja ettemaksed			
Emaettevõtja	7 634	3 845	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	8 400	5 600	
Kokku võlad ja ettemaksed	16 034	9 445	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Laenukohustised			
Emaettevõtja	277 756	252 756	5
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 000	280 000	5
Kokku laenukohustised	557 756	532 756	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	287 756	65 000	100 000	252 756	3 845	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 000	0	0	280 000	2 800	
Kokku laenukohustised	567 756	65 000	100 000	532 756	6 645	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2022	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Emaettevõtja	252 756	25 000	0	277 756	3 789	
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 000	0	0	280 000	2 800	
Kokku laenukohustised	532 756	25 000	0	557 756	6 589	

MÜÜDUD	2023	2022
	Põhivara	Põhivara
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	16 667	0
Kokku müüdnud	16 667	0

SAADUD GARANTIID/TAGATISED	
-----------------------------------	--

	31.12.2023	31.12.2022	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	405 524	405 524	19.02.2026
Kokku saadud garantiid/tagatised	405 524	405 524	

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale tasu arvestatud.

Seotud osapooltelt on saadud 2023. aastal laenu intressiga 3% aastas tagastamata laenu osalt.

Seotud osapoolele müüdi 2023. aastal sõiduauto.

Emaettevõtja garanteerib Swedbankist võetud pikaajalise laenu tagasimakseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 04.06.2024

Fabula Invest OÜ (registrikood: 12349446) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DENISS SÕRITSA	Juhatuse liige	04.06.2024

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 791
Kokku	-45 791
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-45 791
Kokku	-45 791

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-45 791
Kokku	-45 791
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-45 791
Kokku	-45 791

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18779	100.00%	Jah