

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 30.10.2019

aruandeaasta lõpp: 31.12.2020

ärinimi: FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ

registrikood: 14837380

tänavanimi, maja number: Tartu mnt 53

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 10115

telefon: +372 7120199, +372 58091141

e-posti aadress: info@frastema.ee

veebilehe aadress: frastema.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	7
Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud	7
Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed	7
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Võlad ja ettemaksed	8
Lisa 7 Osakapital	8
Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 9 Tööjõukulud	9
Lisa 10 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	10

Tegevusaruanne

FRASTEMA Baltic Invest OÜ

Tegevusaruanne 2020

FRASTEMA Baltic Invest OÜ on kinnisvara investeeringutega tegelev ettevõtte fookusega kinnisvaraturu elupindade ja kontoripindade segmentidel. Ettevõtte asutati 2019. a. Tallinnas eesmärgiga moodustada pikaajaline portfelli rahavoogusid genereerivast kinnisvarast Balti riikides.

2020. a. märtsis suleti esimene kapitali kaasamise ring. 31.12.2020. a. seisuga ei ole ettevõtte veel kinnisvara soetanud, sest kogu investeerimisprotsess on olnud negatiivselt mõjutatud koroonaviiruse (Covid) pandeemia poolt.

Tallin, 30/07/2021

Marco Bolandrina

FRASTEMA Baltic Invest OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2020	30.10.2019	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	379 179	3 000	2
Finantsinvesteeringud	13 500	0	3
Nõuded ja ettemaksed	51	0	4
Kokku käibevarad	392 730	3 000	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	500 000	0	
Nõuded ja ettemaksed	1 300 000	0	4
Kokku põhivarad	1 800 000	0	
Kokku varad	2 192 730	3 000	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	312	0	6
Kokku lühiajalised kohustised	312	0	
Kokku kohustised	312	0	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 000	3 000	7
Muud reservid	2 178 000	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 582	0	
Kokku omakapital	2 192 418	3 000	
Kokku kohustised ja omakapital	2 192 730	3 000	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	30.10.2019 - 31.12.2020	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-8 560	8
Ärikasum (kahjum)	-8 560	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	1 113	
Intressikulud	-135	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-7 582	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 582	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Frastema Baltic Invest OÜ 2020. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist, mille põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

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

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Eesti Vabariigi finantsaruandluse standardi kohaselt on Frastema Baltic Invest OÜ väikeettevõtja ja selle kohaselt on koostatud lühendatud raamatupidamise aastaaruanne.

Raamatupidamise seaduse kohaselt kuulub Frastema Baltic Invest OÜ väike konsolideerimisgruppi ning on vabastatud konsolideerimiskohustusest.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistess omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud vara eest makstava tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid tehingukulutusi.

Finantsinvesteeringute edasine kajastamine bilansis toim soetusmaksumuse meetodil (s.t soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused) kuna investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse ei ole avalikult kaubeldavad ning nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttel on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütarettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütarettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil.

Nõuded ja ettemaksed

Nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

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.

Seotud osapooled

Frastema Baltic Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev ja kõrgem juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- emaettevõtte (ning emaettevõtet kontrollivad või selle üle olulist mõju omavad isikud);

- olulise osalusega eraisikust omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriplaneerimisele ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted);
- tütar-ettevõtted;
- teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted (nt ema-ettevõtte ülejäänud tütar-ettevõtted);
- sidusettevõtted

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2020	30.10.2019
Arvelduskonto	379 179	3 000
Kokku raha	379 179	3 000

Lisa 3 Lühiajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

	Võlakirjad	Kokku
Soetamine	13 500	13 500
31.12.2020	13 500	13 500

Endover Ambassador võlakirja tagastamine Märts 2021, intress 11% kord kvartalis.

Lisa 4 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi	
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul
Muud nõuded	1 300 000	0	1 300 000
Laenu nõuded	1 300 000	0	1 300 000
Ettemaksed	51	51	0
Tulevaste perioodide kulud	51	51	0
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 300 051	51	1 300 000

Laenu tagastamise kuupäev 31.12.2022, laen antakse intressivabalt. Intressimäär lepitakse kokku kalendriaasta lõpus.

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				30.10.2019	31.12.2020
40203235795	SIA "FAM Latvia One"	Läti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	30.10.2019	Omandamine	31.12.2020
SIA "FAM Latvia One"	0	2 800	2 800
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	0	2 800	2 800

Omandatud osalused:			
Tütarettevõtja nimetus	Omandatud osaluse %	Omandamise kuupäev	Omandatud osaluse soetusmaksumus
SIA "FAM Latvia One"	100	03.12.2019	2 800

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2020	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	312	312
Kokku võlad ja ettemaksed	312	312

Lisa 7 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2020	30.10.2019
Osakapital	22 000	3 000
Osade arv (tk)	12	3

Lisa 8 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	30.10.2019 - 31.12.2020
Mitmesugused bürookulud	-983
Juriidilised teenused	-6 978
Raamatupidamiskulud	-599
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-8 560

Lisa 9 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 10 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2020	
	Nõuded	Kohustised
Tütarettevõtjad	1 300 000	0

Laenud

30.10.2019 - 31.12.2020	Antud laenud	Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
Tütarettevõtjad				
SIA	1 300 000	0%	EUR	31.12.2022

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 10.08.2021

FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ (registrikood: 14837380) 30.10.2019 - 31.12.2020 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARCO BOLANDRINA	Management board member	11.08.2021
Resolutsioon:	Aruande digitaalallkirjad	
GIANCLAUDIO ZUCHELLI	Juhatuse liige	11.08.2021
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCHELLI	Juhatuse liige	11.08.2021

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 582
Kokku	-7 582
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-7 582
Kokku	-7 582

FRASTEMA Baltic Invest OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku katta aruandeperioodi kahjum summas -7 582 eurot järgmiselt

1. muud reservid: - 7 582 EUR

The management board of FRASTEMA Baltic Invest OÜ proposes to the general meeting of shareholders to cover the losses of the reporting period in the amount of -7,582 EUR as follows:

1. other reserves: - 7 582 EUR

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2020
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-7 582
Kokku	-7 582
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-7 582
Kokku	-7 582

Mis on kinnitatud osanike 11.08.2021 otsusega.

Approved by the resolution of the shareholders on 11.08.2021.

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Seafront Property Holding OÜ	12624786	Estonia	3000 EUR (Lihtomand)
Ripagrande OÜ	12762206	Estonia	1000 EUR (Lihtomand)
Ripagrande OÜ	12762206	Estonia	2000 EUR (Lihtomand)
- I.C.U. - Istituto per la Cooperazione Universitaria – Onlus		Italy	5000 EUR (Lihtomand)
Euro Blue Trading Limited		United Kingdom	1000 EUR (Lihtomand)
Matteo Morelli	28.04.1964	Italy	3000 EUR (Lihtomand)
Laurent Gluck	01.04.1967	Ukraine	2000 EUR (Lihtomand)
Fabienne Levilain	13.02.1972	France	1000 EUR (Lihtomand)
Alexandre Bulcourt	31.08.1974	China	1000 EUR (Lihtomand)
Vermögen Two OÜ	14809047	Estonia	1000 EUR (Lihtomand)
NBCS Nordics OÜ	12506851	Estonia	1000 EUR (Lihtomand)
FRASTEMA Asset Management OÜ	14811587	Estonia	1000 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 7120199
Cellular phone	+372 58091141
E-mail address	marco@estate.ee
Website address	frastema.ee