

# MAJANDUSAASTA ARUANNE

**aruandeaasta algus:** 01.01.2018

**aruandeaasta lõpp:** 31.12.2018

**ärinimi:** Fabula Invest OÜ

**registrikood:** 12349446

**tänav:** Tartu mnt 7

**maja number:**

**linn:** Tallinn

**maakond:** Harju maakond

**postisihthumber:** 10145

**telefon:** +372 5052295

**e-posti aadress:** soritsa@hotmail.com

## 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 Tingimuslikud kohustised ja varad | 10 |
| Lisa 7 Tööjõukulud                       | 10 |
| Lisa 8 Seotud osapooled                  | 11 |
| Aruande allkirjad                        | 12 |

## Tegevusaruanne

Fabula Invest OÜ renditeenust osutav ettevõte.

2018. aastal osutati renditeenust sõlmitud lepingute alusel kahele firmale.

Renditeenust osutati 104 006 euro eest. Ettevõtte kasumiks kujunes 2018. aastal 11 160 eurot.

2019. aastal jätkatakse renditeenuste osutamist.

Fabula Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

## Raamatupidamise aastaaruanne

### Bilanss

(eurodes)

|                                              | 31.12.2018       | 31.12.2017       | Lisa nr |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|---------|
| Varad                                        |                  |                  |         |
| Käibevarad                                   |                  |                  |         |
| Raha                                         | 168              | 8 029            |         |
| <b>Nõuded ja ettemaksed</b>                  | <b>3 130</b>     | <b>3 221</b>     |         |
| Nõuded ostjate vastu                         | 457              | 3 221            |         |
| Ettemaksed                                   | 2 673            | 0                |         |
| <b>Kokku käibevarad</b>                      | <b>3 298</b>     | <b>11 250</b>    |         |
| Põhivarad                                    |                  |                  |         |
| Kinnisvarainvesteeringud                     | 1 016 232        | 1 038 408        | 3       |
| Materiaalsed põhivarad                       | 109 623          | 129 123          | 4       |
| <b>Kokku põhivarad</b>                       | <b>1 125 855</b> | <b>1 167 531</b> |         |
| <b>Kokku varad</b>                           | <b>1 129 153</b> | <b>1 178 781</b> |         |
| Kohustised ja omakapital                     |                  |                  |         |
| Kohustised                                   |                  |                  |         |
| Lühiajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 45 958           | 44 771           |         |
| <b>Võlad ja ettemaksed</b>                   | <b>17 911</b>    | <b>18 928</b>    |         |
| Võlad tarnijatele                            | 1 078            | 964              |         |
| Maksuvõlad                                   | 2 800            | 2 190            | 2       |
| Muud võlad                                   | 6 378            | 9 328            |         |
| Muud saadud ettemaksed                       | 7 655            | 6 446            |         |
| <b>Kokku lühiajalised kohustised</b>         | <b>63 869</b>    | <b>63 699</b>    |         |
| Pikaajalised kohustised                      |                  |                  |         |
| Laenukohustised                              | 1 051 005        | 1 111 963        | 5       |
| <b>Kokku pikaajalised kohustised</b>         | <b>1 051 005</b> | <b>1 111 963</b> |         |
| <b>Kokku kohustised</b>                      | <b>1 114 874</b> | <b>1 175 662</b> |         |
| Omakapital                                   |                  |                  |         |
| Osakapital nimiväärtuses                     | 2 500            | 2 500            |         |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) | 619              | 2 046            |         |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                  | 11 160           | -1 427           |         |
| <b>Kokku omakapital</b>                      | <b>14 279</b>    | <b>3 119</b>     |         |
| <b>Kokku kohustised ja omakapital</b>        | <b>1 129 153</b> | <b>1 178 781</b> |         |

## Kasumiaruanne

(eurodes)

|                                             | 2018          | 2017          | Lisa nr |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
| Müügitulu                                   | 104 006       | 100 869       |         |
| Kaubad, toore, materjal ja teenused         | -32 060       | -22 708       |         |
| Mitmesugused tegevuskulud                   | -1 496        | -1 496        |         |
| Põhivarade kulum ja väärtuse langus         | -41 676       | -57 760       | 3,4     |
| Muud ärikulud                               | -1 209        | 0             |         |
| <b>Ärikasum (kahjum)</b>                    | <b>27 565</b> | <b>18 905</b> |         |
| Intressitulud                               | 1             | 0             |         |
| Intressikulud                               | -16 406       | -20 332       |         |
| <b>Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist</b> | <b>11 160</b> | <b>-1 427</b> |         |
| <b>Aruandeaasta kasum (kahjum)</b>          | <b>11 160</b> | <b>-1 427</b> |         |

# Raamatupidamise aastaaruande lisad

## Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

### Üldine informatsioon

Fabula Invest OÜ 2018. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

Fabula Invest OÜ lähtub kasumiaruande koostamisel raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemist nr.1.

Koostatud aruande perioodiks on 01.01.2018-31.12.2018.

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.

Vastavalt RTJ 6 alusel tuleks kajastada kinnisvarainvesteeringud, mille väärtust on võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega, kajastada bilansis õiglase väärtuse meetodil.

Soetusmaksumuse meetodil kajastatakse ainult need kinnisvarainvesteeringud, mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata mõistliku kulu ja pingutusega.

Fabula Invest OÜ kajastab kinnisvarainvesteeringud bilansis soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum. Juhtkond on arvamisel, et õiglase väärtuse hindamiseks tehtav kulu ja pingutus ei ole õigustatud.

Maad ei amortiseerita.

### Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud 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 kulumi arvestamisel kasutatakse lineaarse meetodit.

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

### Põhivarade arvelevõtmise alampiir 2000

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 suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

### Kulud

Kulusid kajastatakse tekkepõhiselt.

### Maksustamine

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

2018. aastal jaotamata kasumist väljamakstud dividendid maksustati maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

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%. Maksimaalselt on võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal väljamakstud tulumaksuga maksustatavatest dividendidest. Seda ületav osa maksustatakse jätkuvalt maksumääraga 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutataud 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)

|                                               | 31.12.2018   | 31.12.2017   |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
|                                               | Maksuvõlg    | Maksuvõlg    |
| Käibemaks                                     | 1 682        | 1 851        |
| Erisoodustuse tulumaks                        | 422          | 128          |
| Sotsiaalmaks                                  | 696          | 211          |
| <b>Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad</b> | <b>2 800</b> | <b>2 190</b> |

## Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

| Soetusmaksumuse meetod |        |           |           |
|------------------------|--------|-----------|-----------|
|                        |        |           | Kokku     |
|                        | Maa    | Ehitised  |           |
| <b>31.12.2016</b>      |        |           |           |
| Soetusmaksumus         | 59 850 | 1 104 608 | 1 164 458 |
| Akumuleeritud kulum    | 0      | -107 930  | -107 930  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 59 850 | 996 678   | 1 056 528 |
|                        |        |           |           |
| Amortisatsioonikulu    | 0      | -18 120   | -18 120   |
|                        |        |           |           |
| <b>31.12.2017</b>      |        |           |           |
| Soetusmaksumus         | 59 850 | 1 104 608 | 1 164 458 |
| Akumuleeritud kulum    | 0      | -126 050  | -126 050  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 59 850 | 978 558   | 1 038 408 |
|                        |        |           |           |
| Amortisatsioonikulu    | 0      | -22 176   | -22 176   |
|                        |        |           |           |
| <b>31.12.2018</b>      |        |           |           |
| Soetusmaksumus         | 59 850 | 1 104 608 | 1 164 458 |
| Akumuleeritud kulum    | 0      | -148 226  | -148 226  |
| <b>Jääkmaksumus</b>    | 59 850 | 956 382   | 1 016 232 |

|                                                 | 2018    | 2017    |
|-------------------------------------------------|---------|---------|
| Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu  | 104 006 | 100 869 |
| Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud | 11 416  | 7 450   |

## Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

|                     |                         |                       | Kokku    |
|---------------------|-------------------------|-----------------------|----------|
|                     | Transpordi-<br>vahendid | Masinad ja<br>seadmed |          |
| <b>31.12.2016</b>   |                         |                       |          |
| Soetusmaksumus      | 249 523                 | 249 523               | 249 523  |
| Akumuleeritud kulum | -84 760                 | -84 760               | -84 760  |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 164 763                 | 164 763               | 164 763  |
|                     |                         |                       |          |
| Amortisatsioonikulu | -35 640                 | -35 640               | -35 640  |
|                     |                         |                       |          |
| <b>31.12.2017</b>   |                         |                       |          |
| Soetusmaksumus      | 249 523                 | 249 523               | 249 523  |
| Akumuleeritud kulum | -120 400                | -120 400              | -120 400 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 129 123                 | 129 123               | 129 123  |
|                     |                         |                       |          |
| Amortisatsioonikulu | -19 500                 | -19 500               | -19 500  |
|                     |                         |                       |          |
| <b>31.12.2018</b>   |                         |                       |          |
| Soetusmaksumus      | 249 523                 | 249 523               | 249 523  |
| Akumuleeritud kulum | -139 900                | -139 900              | -139 900 |
| <b>Jääkmaksumus</b> | 109 623                 | 109 623               | 109 623  |

## Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

|                                  | 31.12.2018       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär            | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                         |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                         |             |
| Fertiilsuse Keskus OÜ            | 357 756          |                                   | 357 756             |             | 1%                      | 26.02.2020  |
| Kliinik Elite AS                 | 180 000          |                                   | 180 000             |             | 1%                      | 07.07.2020  |
| Kliinik Elite AS                 | 100 000          |                                   | 100 000             |             | 1%                      | 29.10.2020  |
| Swedbank AS                      | 459 207          | 45 958                            | 413 249             |             | 6 kuu<br>EURIBOR+2,300% | 03.03.2020  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 096 963</b> | <b>45 958</b>                     | <b>1 051 005</b>    |             |                         |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 096 963</b> | <b>45 958</b>                     | <b>1 051 005</b>    |             |                         |             |

  

|                                  | 31.12.2017       | Jaotus järelejäänud tähtaja järgi |                     |             | Intressimäär            | Lõpptähtaeg |
|----------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|                                  |                  | 12 kuu jooksul                    | 1 - 5 aasta jooksul | üle 5 aasta |                         |             |
| Pikaajalised laenud              |                  |                                   |                     |             |                         |             |
| Fertiilsuse Keskus OÜ            | 372 756          |                                   | 372 756             |             | 1%                      | 26.02.2020  |
| Swedbank AS                      | 503 978          | 44 771                            | 459 207             |             | 6 kuu<br>EURIBOR+2,300% | 03.03.2020  |
| Kliinik Elite AS                 | 280 000          |                                   | 280 000             |             | 2%                      | 29.10.2019  |
| <b>Pikaajalised laenud kokku</b> | <b>1 156 734</b> | <b>44 771</b>                     | <b>1 111 963</b>    |             |                         |             |
| <b>Laenukohustised kokku</b>     | <b>1 156 734</b> | <b>44 771</b>                     | <b>1 111 963</b>    |             |                         |             |

## Lisa 6 Tingimuslikud kohustised ja varad

(eurodes)

|                                             | 31.12.2018    | 31.12.2017 |
|---------------------------------------------|---------------|------------|
| Tingimuslikud kohustised                    |               |            |
| Võimalikud dividendid                       | 10 390        | 495        |
| Tulumaksukohustis võimalikelt dividendidelt | 2 598         | 124        |
| <b>Kokku tingimuslikud kohustised</b>       | <b>12 988</b> | <b>619</b> |

## Lisa 7 Tööjõukulud

(eurodes)

Fabula Invest OÜ-l ei ole töötajaid.

## Lisa 8 Seotud osapooled

(eurodes)

|                                                              |                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus                     | Fertiilsuse Keskus OÜ |
| Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud | Eesti                 |

### Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

|                                                                                                                                  | 31.12.2018 |            | 31.12.2017 |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                                                  | Nõuded     | Kohustised | Nõuded     | Kohustised |
| Emaettevõtja                                                                                                                     | 0          | 357 756    | 0          | 372 756    |
| Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad | 0          | 280 000    | 0          | 280 000    |

| 2018                  | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|-----------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Emaettevõtja          |                             |              |             |
| Fertiilsuse Keskus OÜ | 15 000                      | 1%           | 26.02.2020  |

| 2017                  | Saadud laenude tagasimaksed | Intressimäär | Lõpptähtaeg |
|-----------------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| Emaettevõtja          |                             |              |             |
| Fertiilsuse Keskus OÜ | 10 000                      | 1%           | 26.02.2020  |

# Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 18.06.2019

**Fabula Invest OÜ (registrikood: 12349446) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:**

| Allkirjastaja nimi | Allkirjastaja roll | Allkirja andmise aeg |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| ANDREI SÕRITSA     | Juhatuse liige     | 18.06.2019           |

## Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 619           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 11 160        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 779</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 779        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 779</b> |

## Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

|                                                                        | 31.12.2018    |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)                           | 619           |
| Aruandeaasta kasum (kahjum)                                            | 11 160        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 779</b> |
| Jaotamine                                                              |               |
| Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist) | 11 779        |
| <b>Kokku</b>                                                           | <b>11 779</b> |

## Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

| Tegevusala                                           | EMTAK kood | Müügitulu (EUR) | Müügitulu % | Põhitegevusala |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------|----------------|
| Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus | 68201      | 104006          | 100.00%     | Jah            |

## Sidevahendid

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Liik            | Sisu                |
| Mobiiltelefon   | +372 5052295        |
| E-posti aadress | soritsa@hotmail.com |