

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: Fabula Invest OÜ

registrikood: 12349446

tänavanimi, Rotermanni tn 2-3b
maja ja korterinumber:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

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	12

Tegevusaruanne

Fabula Invest OÜ renditeenust osutav ettevõtte. Ettevõtte 2021. aasta müügitulu oli 18 285 euro eest. Aruandeaasta lõpetati kahjumiga kuna ühe olulise rentnikuga lõppes 2020. aastal rendileping.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2021	2020
Likviidsuskordaja	0,2	0,05
Varade tootlus ROA (%)	-4,7	-4,7
Omakapitali tootlus ROE (%)	-131,0	-61,9

Suhtarvude leidmisel kasutatud valemid:

Likviidsuskordaja (kordades) = käibevara/lühiajalised kohustused

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

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

2022. aastal jätkatakse renditeenuste osutamist ja uue rentniku otsimist vabanenud pinnale.

Fabula Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõtte.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	6 979	17 387	
Nõuded ja ettemaksed	2 238	2 584	
Nõuded ostjate vastu	1 319	442	
Ettemaksed	919	2 142	
Kokku käibevarad	9 217	19 971	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	949 956	972 048	3
Materiaalsed põhivarad	20 290	70 515	4
Kokku põhivarad	970 246	1 042 563	
Kokku varad	979 463	1 062 534	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	36 658	402 443	5,7
Võlad ja ettemaksed	6 803	10 851	
Võlad tarnijatele	2 058	1 634	
Maksuvõlad	405	857	2
Muud võlad	2 800	6 820	
Muud saadud ettemaksed	1 540	1 540	
Kokku lühiajalised kohustised	43 461	413 294	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	900 727	567 756	5,7
Kokku pikaajalised kohustised	900 727	567 756	
Kokku kohustised	944 188	981 050	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	100 000	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 016	29 442	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 209	-50 458	
Kokku omakapital	35 275	81 484	
Kokku kohustised ja omakapital	979 463	1 062 534	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	18 285	40 885	
Muud äritulud	10 850	0	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-10 537	-10 370	
Mitmesugused tegevuskulud	-12 289	-22 476	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-36 500	-41 646	3, 4
Muud ärikulud	0	-600	
Ärikasum (kahjum)	-30 191	-34 207	
Intressitulud	2	3	
Intressikulud	-16 020	-16 254	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-46 209	-50 458	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 209	-50 458	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fabula Invest OÜ 2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti finantsaruandluse standarditega, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes soetusmaksumuse printsiibist.

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

Ettevõtte koostab väikeettevõtja raamatupidamise aastaaruande.

Kooostatud aruande perioodiks on 01.01.2021-31.12.2021.

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. Ostjate 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 väärtusel. 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%.

2021. 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)

	31.12.2021	31.12.2020
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	104	108
Erisoodustuse tulumaks	114	283
Sotsiaalmaks	187	466
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	405	857

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2019			
Soetusmaksumus	59 850	1 104 608	1 164 458
Akumuleeritud kulum	0	-170 318	-170 318
Jääkmaksumus	59 850	934 290	994 140
Amortisatsioonikulu	0	-22 092	-22 092
31.12.2020			
Soetusmaksumus	59 850	1 104 608	1 164 458
Akumuleeritud kulum	0	-192 410	-192 410
Jääkmaksumus	59 850	912 198	972 048
Amortisatsioonikulu	0	-22 092	-22 092
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

	2021	2020
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 676	35 482
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-12 796	-12 531

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
31.12.2019		
Soetusmaksumus	249 523	249 523
Akumuleeritud kulum	-159 454	-159 454
Jääkmaksumus	90 069	90 069
Amortisatsioonikulu	-19 554	-19 554
31.12.2020		
Soetusmaksumus	249 523	249 523
Akumuleeritud kulum	-179 008	-179 008
Jääkmaksumus	70 515	70 515
Amortisatsioonikulu	-14 408	-14 408
Müügid (jääkmaksumuses)	-35 817	-35 817
31.12.2021		
Soetusmaksumus	91 190	91 190
Akumuleeritud kulum	-70 900	-70 900
Jääkmaksumus	20 290	20 290

Müüdud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2021	2020
Masinad ja seadmed	46 667	0
Transpordivahendid	46 667	0
Kokku	46 667	0

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	369 629	36 658	332 971		2,5%	EUR	19.02.2026	
Emaettevõtja	287 756	0	287 756		1-2%	EUR	17.05.2026	7
Seotud osapool	280 000	0	280 000		1%	EUR	29.10.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	937 385	36 658	900 727					
Laenukohustised kokku	937 385	36 658	900 727					

	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Swedbank AS	402 443	402 443	0		2,5%	EUR	19.02.2021	
Emaettevõtja	287 756	0	287 756		1%	EUR	26.02.2024	7
Seotud osapool	280 000	0	280 000		1%	EUR	29.10.2024	7
Pikaajalised laenud kokku	970 199	402 443	567 756					
Laenukohustised kokku	970 199	402 443	567 756					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2021	31.12.2020
Maa	59 850	59 850
Ehitised	890 106	912 198
Kokku	949 956	972 048

Lisa 6 Tööjõukulud

(eurodes)

Fabula Invest osaühingul puuduvad töötajad.

Lisa 7 Seotud osapooled

(eurodes)

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

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	0	4 020
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 800	2 800
Kokku võlad ja ettemaksed	2 800	6 820

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020
Laenukohustised		
Emaettevõtja	287 756	287 756
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	280 000	280 000
Kokku laenukohustised	567 756	567 756

LAENUKOHUSTISED	31.12.2019	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2020	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	357 756	30 000	100 000	287 756	4 020
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	637 756	30 000	100 000	567 756	6 820

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress
Emaettevõtja	287 756	30 000	30 000	287 756	3 365
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	30 000	30 000	567 756	6 165

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2021	31.12.2020	Lõpptähtaeg
Emaettevõtja	405 524	405 524	19.02.2026
Kokku saadud garantiid/tagatised	405 524	405 524	

Aruandeaastal ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasu.

Seotud osapooltelt on saadud laenu intressiga 1-2% aastas tagastamata laenu osalt.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 07.06.2022

Fabula Invest OÜ (registrikood: 12349446) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DENISS SÕRITSA	Juhatuse liige	07.06.2022

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 209
Kokku	-67 225
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-67 225
Kokku	-67 225

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-21 016
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-46 209
Kokku	-67 225
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-67 225
Kokku	-67 225

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	18285	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Mobiiltelefon	+372 5052295
E-posti aadress	andrei@elitekliinik.ee