

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2021

aruandeaasta lõpp: 31.12.2021

ärinimi: FRASTEMA Asset Management OÜ

registrikood: 14811587

tänavatalu nimi, Pärnu mnt 22

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10141

telefon: +372 7120199, +372 58091141

e-posti aadress: marco.bolandrina@mrfgroup.ee

veebilehe aadress: frastemaam.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud	8
Lisa 3 Laenukohustised	9
Lisa 4 Müügitulu	9
Lisa 5 Seotud osapooled	9
Aruande allkirjad	11

Tegevusaruanne

FRASTEMA Asset Management OÜ

Tegevusaruanne 2021

FRASTEMA Asset Management OÜ on asutatud Tallinnas 2019. aasta aprillis Marco Bolandrina poolt. Ettevõtte peamiseks tegevusaladeks on:

1. nõustamisteenuste pakkumine kinnisvara seotud valdkondades.
2. kinnisvara ost, müük ja haldamine.

FRASTEMA Asset Management OÜ-l ei olnud 2021. aastal töötajaid. Ettevõtte teenuseid on osutanud kas välised sõltumatud tarnijad või asutaja ja juhatuse liige Marco Bolandrina. Marco Bolandrina ei ole saanud 2020. aasta jooksul mingeid tasusid v.a teenuse osutamisega otseselt seotud kulude hüvitamine.

Ettevõtte omakapitali struktuur ei ole 2021. aastal muutunud. Juhatus teeb ettepaneku 2021. majandusaasta kasumist omanikele väljamakseid mitte teha.

Tallinn, 29/06/2022

Marco Bolandrina

juhatuse liige

FRASTEMA Asset Management OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Kokku käibevarad	90 533	23 311	
Põhivarad			
Kokku põhivarad	100 000	100 000	2
Kokku varad	190 533	123 311	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	30 000	0	
Võlad ja ettemaksed	2 717	0	
Kokku lühiajalised kohustised	32 717	0	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	140 000	100 000	3
Kokku pikaajalised kohustised	140 000	100 000	
Kokku kohustised	172 717	100 000	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 811	0	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 495	20 811	
Kokku omakapital	17 816	23 311	
Kokku kohustised ja omakapital	190 533	123 311	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2021	2020	Lisa nr
Müügitulu	2 200	33 377	4
Mitmesugused tegevuskulud	-4 981	-9 575	
Ärikasum (kahjum)	-2 781	23 802	
Intressitulud	3	45	
Intressikulud	-2 717	-3 036	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-5 495	20 811	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 495	20 811	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ FRASTEMA Asset Management 01.01.2021 - 31.12.2021. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud lähtudes Eesti finantsaruandluse standardist.

Eesti finantsaruandluse standard on rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele tuginev avalikkusele suunatud finantsaruandluse nõuete kogum, mille põhinõuded kehtestatakse raamatupidamise seadusega ning mida täpsustab raamatupidamise seaduse alusel kehtestatud valdkonna eest vastutava ministri määrus.

Vastavalt raamatupidamise seaduse § 29 lg 2 toodud erandile OÜ FRASTEMA Asset Management vabastatud konsolideerimisgrupi majandusaasta aruande koostamise kohustusest. Selle asemel on ettevõtte kasutanud raamatupidamise seadusest tulenevat õigust eitada väikeettevõtja

lühendatud raamatupidamise aastaaruande.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Kasutusel on kasumiaruande skeem 1

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

Raha

Rahana kajastatakse nõudmiseni hoiuseid pangas

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 valitsev mõju. Valitseva mõju olemasolu eeldatakse juhul kui emaettevõtte omanduses on otse või tütarettevõtete kaudu rohkem kui 50% tütarettevõtte hääleõigusest. Valitsev mõju eksisteerib ka siis, kui emaettevõttele kuulub tütarettevõttes 50% või vähem hääleõigusest, kuid emaettevõtte:

(a) omab tegelikku valitsevat mõju rohkem kui 50% hääleõiguse üle kokkuleppe

alusel teiste investoritega;

(b) omab ettevõtte finants- ja tegevuspoliitika üle valitsevat mõju põhikirja või lepingu alusel;

(c) suudab määrata või tagasi kutsuda enamust tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani (nt äriühingu juhatuse ja nõukogu) liikmetest; või

(d) suudab määrata tegevjuhtkonna ja kõrgema juhtorgani koosseisust otsuseid.

Tütarettevõtete tegevus kajastub emaettevõtte raamatupidamise aastaaruandes alates valitseva mõju tekkimisest kuni selle katkemiseni. Tütarettevõtteid kajastatakse aruandes soetusmaksumuse meetodil.

Vastavalt eranditele mis on toodud raamatupidamise seaduse § 29 lg 2 ei pea FRASTEMA Asset Management OÜ koostama konsolideeritud majandusaasta aruannet.

Sidusettevõtte on ettevõtte, mille üle grupp omab olulist mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui grupp omab ettevõttes 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtteid kajastatakse bilansis soetusmaksumuse meetodil

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumus (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Nõuete laekumise tõenäosust hinnatakse võimaluse korral iga ostja kohta eraldi. Kui nõuete individuaalne hindamine ei ole nõuete arvust tulenevalt võimalik, siis hinnatakse individuaalselt ainult olulisi nõudeid. Ülejäänud nõudeid hinnatakse kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä.

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenuid ning muud lühi- ja pikaajalisi nõudeid), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Lühiajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse bilansis tõenäoliselt laekavas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglases väärtuses, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades. Edasimüügi eesmärgil soetatud nõudeid kajastatakse õiglase väärtuse meetodil.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on kinnisvaraobjekt (maa või hoone või osa hoonest või mõlemad), mida hoitakse (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil, mitte aga kasutamiseks toodete tootmisel või teenuste osutamisel, halduseesmärkidel või müügiks tavapärase äritegevuse käigus.

Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seotud kulutusi (s.o notaritasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid soetusmaksumuse meetodil analoogiliselt materiaalse põhivaraga, st soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud allahindlused väärtuse langusest Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse kinnisvarainvesteeringu soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad kinnisvarainvesteeringu mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Kinnisvarainvesteeringu jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes. Juhul kui kinnisvarainvesteeringus vahetatakse välja mõni komponent (nt vaheseinad), lisatakse uue komponendi soetusmaksumus investeeringu soetusmaksumusele ning asendatava komponendi jääkmaksumus kantakse bilansist maha.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 1000 eurot.

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 akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Hilisemate parendustega seotud kulutused lisatakse materiaalse põhivarade soetusmaksumusele ainult juhul kui need vastavad materiaalse põhivarade mõistele ja vara bilansis kajastamise kriteeriumitele (sh tõenäoline osalemine tulevikus majandusliku kasu tekitamisel). Jooksva hoolduse ja remondiga kaasnevad kulutused kajastatakse perioodikuludes.

Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes järgmistest eeldatavatest kasulikest eluigadest:

- Hooned ja ehitised 10-20 aastat
- Masinad ja seadmed 4-5 aastat
- Arvutid ja IT seadmed 3-5 aastat

Maad ei amortiseerita

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

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 maksamisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestus toimub kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Intressitulu ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurust on võimalik usaldusväärselt hinnata.

Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemisest intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel. Sellistel juhtudel arvestatakse intressitulu kassapõhiselt. Dividenditulu kajastatakse siis, kui omanikul on tekkinud seaduslik õigus nende saamiseks.

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. Füüsilistele isikutele makstavalt madalama maksumääraga maksustatud dividendidelt peetakse kinni tulumaksu 7%. Maksimaalselt on võimalik madalama määraga maksustada 1/3 ulatuses 2018. aastal makstud 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 kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega, on ära toodud aastaaruande lisades

Seotud osapooled

OÜ FRASTEMA Asset Management 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.
- 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
- sidusettevõtted.

Lisa 2 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2020	100 000	100 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	100 000	100 000
		Kokku
	Aksiad ja osad	
31.12.2020	100 000	100 000
31.12.2021	100 000	100 000
Kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses	100 000	100 000

Lisa 3 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Lühiajalised laenud							
Hauptstadt Investment OÜ	30 000	30 000			0%	EUR	30.06.2022
Lühiajalised laenud kokku	30 000	30 000					
Pikaajalised laenud							
MRF Consulting OÜ	140 000		140 000		2%	EUR	31.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	140 000		140 000				
Laenukohustised kokku	170 000	30 000	140 000				
	31.12.2020	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
MRF Consulting OÜ	100 000		100 000		2%	EUR	31.10.2024
Pikaajalised laenud kokku	100 000		100 000				
Laenukohustised kokku	100 000		100 000				

Lisa 4 Müügitulu

(eurodes)

	2021	2020
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	2 200	33 377
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	2 200	33 377
Kokku müügitulu	2 200	33 377
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Consulting services	2 200	33 377
Kokku müügitulu	2 200	33 377

Lisa 5 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			

Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	30 000	0	3
Kokku laenukohustised	30 000	0	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	2 717	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	2 717	0	

PIKAAJALISED	31.12.2021	31.12.2020	Lisa nr
Laenukohustised			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	140 000	100 000	3
Kokku laenukohustised	140 000	100 000	

LAENUKOHUSTISED	31.12.2020	Saadud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	100 000	40 000	140 000	2 717	3
Kokku laenukohustised	100 000	40 000	140 000	2 717	

osaühing MRF Consulting 11035958
OÜ Hauptstadt Investment 11276662

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 29.06.2022

FRASTEMA Asset Management OÜ (registrikood: 14811587) 01.01.2021 - 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARCO BOLANDRINA	Management board member	29.06.2022
Resolutsioon:	Aruande digitaalallkirjad Aruande lõpetamise kuupäev on 29.06.2022 OÜ FRASTEMA Asset Management (registrikood: 14811587) 01.01.2021 – 31.12.2021 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud: Allkirjastaja nimi Allkirjastaja roll Marco Bolandrina Juhatuse liige Allkirja andmise aeg 29.06.2022 Digital signatures of the report The date of completion of the report is 29.06.2022 OÜ FRASTEMA Asset Management (registrikood: 14811587) 01.01.2021 - 31.12.2021 the accuracy of the data of the annual report has been electronically confirmed by: Name of signatory Role of signatory Marco Bolandrina Board member Signed on 29.06.2022	

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 811
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 495
Kokku	15 316
Katmine	
Retained earnings	5 495
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 316
Kokku	20 811

FRASTEMA Asset Management OÜ juhatus teeb aktsionäride üldkoosolekule ettepaneku jaotada 2021. aasta kahjum summas -5 495 eurot järgmiselt:

1. jaotamata kasum / retained earnings -5.495 EUR

Mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 29.06.2022 otsusega

The management board of FRASTEMA Asset Management OÜ proposes to the general meeting of shareholders to allocate the losses of 2021 in the amount of EUR -5.495 as follows:

1. retained earnings / retained earnings -5.495 EUR

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2021
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	20 811
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-5 495
Kokku	15 316
Katmine	
Retained earnings	5 495
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	15 316
Kokku	20 811

Mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku otsusega 29.06.2022 otsusega

Approved by the resolution of the general meeting of shareholders on 29.06.2022

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Ärinõustamine jm juhtimiselane nõustamine	70221	2200	100.00%	Yes

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
Marco Bolandrina	37105050101	Sweden	2500 EUR (Ordinary ownership)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Phone	+372 7120199
Cellular phone	+372 58091141
E-mail address	marco.bolandrina@mrfgroup.ee
Website address	frastemaam.ee