

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: Fabula Invest OÜ

registrikood: 12349446

tänavanimi, maja ja korteri number: Rotermanni tn 2-3b

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihthumber: 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 2022. aasta käive oli 20 728 eurot.

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

Aruandeaastal suurendati täiendavat reservkapitali omaniku antud pikaajalise laenu arvelt äriseadustikus nõutava netovara tagamiseks ning osaühingu kahjumi katmiseks.

Peamised finantssuhtarvud:

Nimetus	2022	2021
Likviidsuskordaja	0,4	0,2
Varade tootlus ROA (%)	-5,3	-4,7
Omakapitali tootlus ROE (%)	-61,2	-131,0

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)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	19 916	6 979	
Nõuded ja ettemaksed	2 601	2 238	
Nõuded ostjate vastu	1 613	1 319	
Ettemaksed	988	919	
Kokku käibevarad	22 517	9 217	
Põhivarad			
Kinnisvarainvesteeringud	927 864	949 956	3
Materiaalsed põhivarad	13 086	20 290	4
Kokku põhivarad	940 950	970 246	
Kokku varad	963 467	979 463	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	37 599	36 658	5
Võlad ja ettemaksed	13 841	6 803	
Võlad tarnijatele	2 424	2 058	
Maksuvõlad	432	405	2
Muud võlad	9 445	2 800	7
Muud saadud ettemaksed	1 540	1 540	
Kokku lühiajalised kohustised	51 440	43 461	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	828 128	900 727	5
Kokku pikaajalised kohustised	828 128	900 727	
Kokku kohustised	879 568	944 188	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 500	2 500	
Muud reservid	132 775	100 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0	-21 016	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 376	-46 209	
Kokku omakapital	83 899	35 275	
Kokku kohustised ja omakapital	963 467	979 463	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Müügitulu	20 728	18 285	
Muud äritulud	0	10 850	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-16 084	-10 537	
Mitmesugused tegevuskulud	-10 140	-12 289	
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-29 296	-36 500	3,4
Ärikasum (kahjum)	-34 792	-30 191	
Intressitulud	1	2	
Intressikulud	-16 585	-16 020	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-51 376	-46 209	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 376	-46 209	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Fabula Invest OÜ 2022. 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 01.01.2022-31.12.2022.

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 kulumi 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%.

2022. 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)

	31.12.2022	31.12.2021
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	131	104
Erisoodustuse tulumaks	114	114
Sotsiaalmaks	187	187
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	432	405

Lisa 3 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
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
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

	2022	2021
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	12 676	12 676
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	18 326	-12 796

Lisa 4 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

	Kokku	
	Transpordivahendid	
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
Amortisatsioonikulu	-7 204	-7 204
31.12.2022		
Soetusmaksumus	91 190	91 190
Akumuleeritud kulum	-78 104	-78 104
Jääkmaksumus	13 086	13 086

Müüdnud materiaalsed põhivarad müügihinna

	2022	2021
Masinad ja seadmed	0	46 667
Transpordivahendid	0	46 667
Kokku	0	46 667

Lisa 5 Laenukohustised

(eurodes)

	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					

	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%+ 6 kuu EURIBOR	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					

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jäak)maksumus		
	31.12.2022	31.12.2021
Maa	59 850	59 850
Ehitised	868 014	890 106
Kokku	927 864	949 956

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	31.12.2022	31.12.2021
Võlad ja ettemaksed		
Emaettevõtja	3 845	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	5 600	2 800
Kokku võlad ja ettemaksed	9 445	2 800

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021
Laenukohustised		
Emaettevõtja	252 756	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	532 756	567 756

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

LAENUKOHUSTISED	31.12.2021	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress
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

SAADUD GARANTIID/TAGATISED			
	31.12.2022	31.12.2021	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.

Emaettevõtja garanteerib Swedbankist võetud pikaajalise laenu tagasimakseid.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 24.05.2023

Fabula Invest OÜ (registrikood: 12349446) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
DENISS SÕRITSA	Juhatuse liige	24.05.2023

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 376
Kokku	-51 376
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-51 376
Kokku	-51 376

Kahjumi katmise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	0
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-51 376
Kokku	-51 376
Katmine	
Teiste reservide suurendamine (vähendamine)	-51 376
Kokku	-51 376

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	20728	100.00%	Jah

Sidevahendid

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