

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2022

aruandeaasta lõpp: 31.12.2022

ärinimi: FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ

registrikood: 14837380

tänavanimi, maja number: Rotermanni tn 6

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10111

telefon: +372 7120199, +372 58091141

e-posti aadress: marco@estate.ee

veebilehe aadress: <https://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 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 5 Võlad ja ettemaksed	9
Lisa 6 Osakapital	9
Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud	9
Lisa 8 Tööjõukulud	9
Lisa 9 Seotud osapooled	10
Aruande allkirjad	11
Vandeauditori aruanne	12

FRASTEMA Baltic Invest OÜ
Tegevusaruanne 2022

FRASTEMA Baltic Invest OÜ on kinnisvaraturu elamu- ja büroosegmenstile keskendunud kinnisvarainvesteeringute ettevõtte. Ettevõtte asutati Tallinnas 2019. aasta oktoobris eesmärgiga panna kokku pikaajaline rahavoogu tootvate kinnisvaraobjektide portfell üle Baltikumi.

2020. aasta märtsis lõpetas ettevõtte kapitali kaasamise esimese ringi.

2021. aasta augustis viis ettevõtte oma 100% tütarettevõtte FAM Latvia One SIA (40203235795) kaudu lõpule oma esimese kinnisvarainvesteeringu – elamu, mis asub aadressil Lāčplēša iela 35, Riia. 2022. aasta jooksul jagas ettevõtte vastavalt investeeringu äriplaanile hoone üksikuteks elamuteks ja alustas korterite müüki.

2022. aastal tegi ettevõtte oma esimese kinnisvarainvesteeringu Eestisse, ostes 2% Keila linnas elamumaad omava ja arendava ettevõtte Keila Creativestate OÜ (16445619) aktsiatest.

Tallinn, 14/06/2023

Marco Bolandrina
FRASTEMA Baltic Invest OÜ juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	108 977	239 144	2
Nõuded ja ettemaksud	81 751	1 477 377	3
Kokku käibevarad	190 728	1 716 521	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 148 404	519 966	4
Finantsinvesteeringud	50	0	
Nõuded ja ettemaksud	1 550 000	0	3
Kokku põhivarad	2 698 454	519 966	
Kokku varad	2 889 182	2 236 487	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksud	1 752	586	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 752	586	
Kokku kohustised	1 752	586	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 000	22 000	6
Muud reservid	2 178 000	2 178 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 901	-12 176	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 529	48 077	
Kokku omakapital	2 887 430	2 235 901	
Kokku kohustised ja omakapital	2 889 182	2 236 487	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2022	2021	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-6 241	-3 618	7
Muud ärikulud	0	-34	
Ärikasum (kahjum)	-6 241	-3 652	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	628 438	24 561	4
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	0	561	
Intressitulud	29 332	26 607	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	651 529	48 077	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 529	48 077	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Frastema Baltic Invest OÜ 2022. 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 alljärgnevatel 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 (RPS) kohaselt moodustab Frastema Baltic Invest OÜ oma tütar- ja sidusettevõttega SIA FAM Latvia One väikese konsolideerimisgrupi ning lähtuvalt RPS prg. 29 lõikest 2 on grupp vabastatud konsolideerimiskohustusest.

Kasutusel on kasumiaruande skeem 1.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

Tütar- ja sidusettevõtte kajastamisel muudeti arvestuspõhimõtet ning mindi soetusmaksumuse meetodilt üle kapitaliosaluse meetodile, kuna uus arvestuspõhimõte võimaldab objektiivsemalt kajastada raamatupidamiskohustuslase finantsseisundit ja -tulemust. Sellest tulenevalt on parandatud aruandeperioodi algsaldosid alljärgnevalt:

Lisarea nimetus	31.12.2021	Muutus	31.12.2021
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	500 000	19 966	519 966
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	-7 582	-4 594	-12 176
Aruandeaasta kasum (kahjum)	23 517	24 560	48 077
Kasum (kahjum) tütar- ja sidusettevõtjalt	0	24 560	24 560

Raha

Rahana kajastatakse bilansis arvelduskonto jääki.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistess omakapaliinstrumentidesse (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 toimub soetusmaksumuse meetodil (s.t soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused) kuna investeeringud aktsiatesse ja teistesse omakapaliinstrumentidesse ei ole avalikult kaubeldavad ning nende õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt mõõta.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütar- ja sidusettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõttele on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar- ja sidusettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar- ja sidusettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütar- ja sidusettevõtteid kajastatakse bilansis kapitaliosaluse meetodil.

Nõuded ja ettemaksud

Nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Finantskohustised

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad ning muud lühiajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi.

Finantskohustised kajastatakse bilansis edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajaliste finantskohustiste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustisi kajastatakse bilansis maksmisele kuulavas summas.

Kohustuslik reservkapital

Osanike osakapitali tehtud sissemaksete arvelt moodustatakse omakapitali koosseisus muud reservid, et kajastada osanike sissemaksete summat ettevõtte omakapitali. Osanike poolt makstud ülekursid kirjendatakse muude reservidena. Muid reserve saab kasutada järgmistel eesmärkidel:

äriseadustikus nõutud netovara tagamiseks;

ettevõtte kahjumi katmiseks, kui kahjumit ei ole võimalik katta eelmiste perioodide jaotamata kasumi arvelt;

osakapitali suurendamiseks fondiemissiooni abil.

Seotud osapooled

Frastema Baltic Invest OÜ aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

- tegev juhtkond ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed (abikaasa, elukaaslane, laps) ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- olulise osalusega eraisikud omanikud (v.a. juhul, kui antud isikutel puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolulistele otsustele) ja nimetatud isikute lähedased pereliikmed ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted;
- tütarettevõtted;
- Olulist mõju (üldjuhul läbi 20-50% osaluse ettevõtte kapitalis) omavad juriidilised isikud;

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Arvelduskonto	108 977	239 144
Kokku raha	108 977	239 144

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenuõuded	1 575 200	25 200	1 550 000	9
Muud nõuded	55 762	55 762	0	9
Intressinõuded	55 762	55 762	0	
Ettemaksed	789	789	0	
Tulevaste perioodide kulud	789	789	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 631 751	81 751	1 550 000	

	31.12.2021	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenuõuded	1 450 000	1 450 000	0	9
Muud nõuded	26 466	26 466	0	9
Intressinõuded	26 466	26 466	0	
Ettemaksed	911	911	0	
Muud makstud ettemaksed	911	911	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 477 377	1 477 377	0	

Laenu seotud osapooltele on antud tingimustel: intressimäärad vahemikus 2%-8% ja laenude lõpptähtajad vahemikus 31.05.2023-31.12.2024.

26.01.2023 sõlmiti laenulepingu lisa, millega pikendati tütarettevõtte laenu tähtaega kuni 31.12.2024.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2021	31.12.2022
40203235795	SIA FAM Latvia One	Läti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:							
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2021	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2022
SIA FAM Latvia One	519 966	0	0	0	628 438	0	1 148 404
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	519 966	0	0	0	628 438	0	1 148 404

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2022	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	533	533	
Võlad seotud osapooltele	1 219	1 219	9
Kokku võlad ja ettemaksed	1 752	1 752	
	31.12.2021	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	583	583	
Võlad seotud osapooltele	3	3	9
Kokku võlad ja ettemaksed	586	586	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2022	31.12.2021
Osakapital	22 000	22 000
Osade arv (tk)	12	12

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2022	2021
Üür ja rent	-3 253	-201
Lähetuskulud	-1 215	-758
Riiklikud ja kohalikud maksud	0	-18
Juriidilised teenused	-192	-1 134
Raamatupidamiskulud	-1 335	-889
Muud	-246	-618
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-6 241	-3 618

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2021. ja 2022. aastal töötasusid ja juhatuse liikme tasusid ei makstud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tütarettevõtjad	55 762	1 476 466	3
Sidusettevõtjad	25 200	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksud	80 962	1 476 466	
Võlad ja ettemaksud			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 219	3	5
Kokku võlad ja ettemaksud	1 219	3	

PIKAAJALISED	31.12.2022	31.12.2021	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksud			
Tütarettevõtjad	1 550 000	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksud	1 550 000	0	

ANTUD LAENUD	31.12.2020	Antud laenud	31.12.2021	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 300 000	150 000	1 450 000	26 466	
Sidusettevõtjad	0	0	0	0	
Kokku antud laenud	1 300 000	150 000	1 450 000	26 466	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 476 466	100 000	1 550 000	29 296	
Sidusettevõtjad	0	25 200	25 200	0	
Kokku antud laenud	1 476 466	125 200	1 575 200	29 296	

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 30.06.2023

FRATEMA BALTIC INVEST OÜ (registrikood: 14837380) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MARCO BOLANDRINA	Management board member	30.06.2023
Resolutsioon:	<p>Frastema Baltic Invest OÜ</p> <p>SHAREHOLDERS DECISION</p> <p>Date 30.06.2023</p> <p>Company name: Frastema Baltic Invest OÜ Registration code: 14837380 Location: Rotermanni tn 6, Tallinn, Estonia</p> <p>AGENDA: Approval of Annual Report</p> <p>DECISIONS TAKEN:</p> <p>1. To approve Frastema Baltic Invest OÜ's Annual Report for the financial year as of 31 December 2022 with net profit of 651 529 euro, with total equity of 2 887 430 Euro and total balance of 2 889 182 euro.</p> <p>2. To transfer into retained earnings 651 529 euro.</p> <p>The decision is valid from the moment after the shareholders have signed it.</p> <p>Chairman of the meeting</p> <p>_____</p> <p>Marco Bolandrina Member of the Management Board</p>	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Approved by the shareholders

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2022, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet, raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Ülevaadatud raamatupidamise aastaaruanne on esitatud lehekülgedel 4 kuni 10.

Juhtkonna vastutus raamatupidamisaruannete eest

Juhtkond vastutab selle eest, et see raamatupidamise aastaaruanne koostatakse ja esitatakse õiglaselt kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga, ning sellise sisekontrolli eest, mida juhtkond peab vajalikuks sellise raamatupidamise aastaaruande koostamiseks, mis on vaba olulisest, kas pettusest või veast tingitud väärkajastamisest.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada kokkuvõtte raamatupidamise aastaaruande kohta. Ülevaatus viidi läbi kooskõlas ülevaatusse töövõtude rahvusvahelise standardiga (ISRE) (Eesti) 2400 (muudetud) *Möödunud perioodide finantsaruannete ülevaatamise teenus*. ISRE (Eesti) 2400 (muudetud) nõuab meilt kokkuvõtte tegemist selle kohta, kas me oleme saanud teadlikuks millestki, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne tervikuna ei ole kõigis olulistest osades koostatud kooskõlas rakendatava finantsaruandluse raamistikuga. Selle standardi kohaselt oleme ka kohustatud järgima asjassepuutuvaid eetikanoodeid.

Raamatupidamise aastaaruande ülevaatus kooskõlas ISRE (Eesti) 2400-ga (muudetud) on piiratud kindlust andev töövõtt. Ülevaatusse käigus viiakse läbi protseduurid, mis eelkõige tähendab järelepäringute tegemist juhtkonnale ja teistele isikutele majandusüksuses (nagu asjakohane) ja analüütiliste protseduuride rakendamist, ning hangitud tõendusmaterjali hindamist.

Ülevaatusse käigus läbiviidud protseduurid on palju vähem mahukad kui rahvusvaheliste auditeerimise standarditega kooskõlas tehtud auditi käigus läbiviidud protseduurid. Seetõttu ei avalda me nende finantsaruannete kohta auditirvamust.

Kokkuvõtte

Ülevaatusse põhjal ei saanud me teadlikuks millestki sellisest, mis paneks meid uskuma, et raamatupidamise aastaaruanne ei esita kõigis olulistest osades õiglaselt FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ finantsseisundit seisuga 31.12.2022 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merili Pruel

Vandeaudiitori number 638

Assertum Audit OÜ

Auditiorettevõtja tegevusloa number 62

Lõõtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

07.07.2023

Audiitorite digitaalallkirjad

FRATEMA BALTIC INVEST OÜ (registrikood: 14837380) 01.01.2022 - 31.12.2022 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERILI PRUUEL	Vandeaudiitor	07.07.2023

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 529
Kokku	687 430
Jaotamine	
Retained earnings (loss)	687 430
Kokku	687 430

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2022
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	35 901
Aruandeaasta kasum (kahjum)	651 529
Kokku	687 430
Jaotamine	
Retained earnings (loss)	687 430
Kokku	687 430

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda kinnisvara ost ja müük	68101	0		Yes

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	2000 EUR (Lihtomand)
Ripagrande OÜ	12762206	Estonia	1000 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	https://frastema.ee