

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2023

aruandeaasta lõpp: 31.12.2023

ärinimi: FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ

registrikood: 14837380

postiaadress: Harju maakond, Tallinn, Kesklinna linnaosa,
Pärnu mnt 22

postisihthnumber: 10141

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

Tegevusaruanne

FRASTEMA Baltic Invest OÜ

Tegevusaruanne 2023

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

2020. aasta märtsis lõpetas ettevõtte kapitali kaasamise esimese ringi.

Ettevõttel on hetkel osalus kahes kinnisvarafirmas:

- FAM Latvia One SIA (40203235795), täielikus omanduses olev tütarettevõtte (100%)
- Keila Creativestate OÜ (16445619) (2%)

Tallinn, 06/03/2024

Marco Bolandrina

Juhatuse liige

FRASTEMA Baltic Invest OÜ

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	9 774	108 977	2
Nõuded ja ettemaksed	17 250	81 751	3
Kokku käibevarad	27 024	190 728	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 777 418	1 148 454	4
Nõuded ja ettemaksed	1 739 000	1 550 000	3
Kokku põhivarad	3 516 418	2 698 454	
Kokku varad	3 543 442	2 889 182	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	1 399	1 752	5
Kokku lühiajalised kohustised	1 399	1 752	
Kokku kohustised	1 399	1 752	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	22 000	22 000	6
Muud reservid	2 178 000	2 178 000	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	687 430	35 901	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	654 613	651 529	
Kokku omakapital	3 542 043	2 887 430	
Kokku kohustised ja omakapital	3 543 442	2 889 182	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2023	2022	Lisa nr
Mitmesugused tegevuskulud	-10 464	-6 241	7
Ärikasum (kahjum)	-10 464	-6 241	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	628 964	628 438	4
Intressitulud	36 113	29 332	9
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	654 613	651 529	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	654 613	651 529	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Frastema Baltic Invest OÜ 2023. 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 alljärgnevates 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.

Vigade korrigeerimine

Võrdlusperioodi 31.12.2022 bilansis korrigeeriti sidusettevõtja kajastamist selliselt, et sidusettevõtja soetusmaksumus kajastatakse kirje "Finantsinvesteeringud" asemel kirjel "Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse".

Lisarea nimetus	31.12.2022	Muutus	31.12.2022
Finantsinvesteeringud	50	-50	0
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	1 148 404	50	1 148 454

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 ettevõtteid, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütar- ja sidusettevõtteid 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.

Sidusettevõtjaks loetakse kõiki ettevõtteid, mille üle investorettevõtte omab olulist mõju, kuid mis ei allu tema kontrollile.

Sidusettevõtjate osad on bilansis kajastatud soetusmaksumuses.

Nõuded ja ettemaksed

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 ülekurs 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 fondi emissiooni 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 eraisikust 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;
- tütar-ettevõtted;
- Olulist mõju (üldjuhul läbi 20-50% osaluse ettevõtte kapitalis) omavad juriidilised isikud;
- sidusettevõtted.

Sündmused pärast aruandekuupäeva

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustiste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemise bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Sündmused pärast aruandekuupäeva, mida ei ole varade ja kohustiste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on raamatupidamise aastaaruandes avalikustatud.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Arvelduskonto	9 774	108 977
Kokku raha	9 774	108 977

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	1 739 000		1 739 000	9
Muud nõuded	16 093	16 093		9
Intressinõuded	16 093	16 093		
Ettemaksed	1 157	1 157		
Tulevaste perioodide kulud	1 157	1 157		
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 756 250	17 250	1 739 000	

	31.12.2022	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	
Laenunõuded	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	

Laenu seotud osapooltele on antud eurodes tingimustel: intressimäärad vahemikus 2%-8% ja laenude lõpptähtajad vahemikus 31.12.2024-31.05.2025.

28.02.2023 sõlmiti laenulepingu lisa, millega pikendati sidusettevõtte laenu tähtaega kuni 31.05.2025.

Lisa 4 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalus määra (%)	
				31.12.2022	31.12.2023
40203235795	SIA FAM Latvia One	Läti	Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2022	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2023
SIA FAM Latvia One	1 148 404	628 964	1 777 368
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	1 148 404	628 964	1 777 368

Lisa 5 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	342	342	
Võlad seotud osapooltele	1 057	1 057	9
Kokku võlad ja ettemaksed	1 399	1 399	
	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	

Lisa 6 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2023	31.12.2022
Osakapital	22 000	22 000
Osade arv (tk)	12	12

Lisa 7 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2023	2022
Üür ja rent	-2 533	-3 253
Lähetuskulud	-1 057	-1 215
Riiklikud ja kohalikud maksud	-75	0
Juriidilised teenused	-1 614	-192
Auditeerimis- ja raamatupidamiskulud	-4 684	-1 335
Muud	-501	-246
Kokku mitmesugused tegevuskulud	-10 464	-6 241

Lisa 8 Tööjõukulud

(eurodes)

2022. ja 2023. aastal töötasusid ja juhatause liikme tasusid ei makstud.

Lisa 9 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	13 474	55 762	3
Sidusettevõtjad	2 619	25 200	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	16 093	80 962	
Võlad ja ettemaksed			
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	1 057	1 219	5
Kokku võlad ja ettemaksed	1 057	1 219	

PIKAAJALISED	31.12.2023	31.12.2022	Lisa nr
Nõuded ja ettemaksed			
Tütarettevõtjad	1 700 000	1 550 000	3
Sidusettevõtjad	39 000	0	3
Kokku nõuded ja ettemaksed	1 739 000	1 550 000	

ANTUD LAENUD	31.12.2021	Antud laenud	31.12.2022	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 450 000	100 000	1 550 000	29 296	
Sidusettevõtjad	0	25 200	25 200	0	
Kokku antud laenud	1 450 000	125 200	1 575 200	29 296	
ANTUD LAENUD	31.12.2022	Antud laenud	31.12.2023	Perioodi arvestatud intress	Lisa nr
Tütarettevõtjad	1 550 000	150 000	1 700 000	33 474	
Sidusettevõtjad	25 200	13 800	39 000	2 619	
Kokku antud laenud	1 575 200	163 800	1 739 000	36 093	

Laenud seotud osapooltele on antud eurodes tingimustel: intressimäärad vahemikus 2%-8% ja laenude lõpptähtajad vahemikus 31.12.2024-31.05.2025.

28.02.2023 sõlmiti laenulepingu lisa, millega pikendati sidusettevõtte laenutähtaega kuni 31.05.2025.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 14.06.2024

FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ (registrikood: 14837380) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
RUTH NÕMMIK	Sisestaja	18.06.2024
MARCO BOLANDRINA	Management board member	17.06.2024
GIANCLAUDIO ZUCCHELLI	Juhatuse liige	17.06.2024
Resolutsioon:	Olen aruandes sisalduvate andmetega nõus.	
MARCO ZUCCHELLI	Management board member	17.06.2024
MARCO SORMANI	Management board member	17.06.2024
Resolutsioon:	Marco Sormani	

Aruande osanike koosoleku kinnitamise staatus

Osanike koosoleku poolt kinnitatud

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ osanikele

Oleme üle vaadanud FRASTEMA BALTIC INVEST OÜ raamatupidamise aastaaruande, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2023, nimetatud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta koostatud kasumiaruannet ning raamatupidamise aastaaruande lisasid, sealhulgas märkimisväärsete arvestuspõhimõtete kokkuvõtet. 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 asjaspepuutuvaid eetikanõudeid.

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 auditiarvamust.

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 31.12.2023 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust kooskõlas Eesti finantsaruandluse standardiga.

/digitaalselt allkirjastatud/

Merili Pruuel

Vandeaudiitori number 638

Assertum Audit OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 62

Lõdtsa tn 2a, Tallinn, Harju maakond, 11415

17.06.2024

Audiitorite digitaalallkirjad

FRATEMA BALTIC INVEST OÜ (registrikood: 14837380) 01.01.2023 - 31.12.2023 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
MERILI PRUUEL	Vandeaudiitor	17.06.2024

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	687 430
Aruandeaasta kasum (kahjum)	654 613
Kokku	1 342 043
Jaotamine	
Retained earnings (loss)	654 613
Kokku	654 613

Kasumi jaotamise otsus

(eurodes)

	31.12.2023
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	687 430
Aruandeaasta kasum (kahjum)	654 613
Kokku	1 342 043
Jaotamine	
Retained earnings (loss)	654 613
Kokku	654 613

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

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